



Na podlagi 123. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju: ZUreP-3) in na podlagi 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 20. redni seji dne 27. 3. 2025 sprejel

SKLEP

o sprejemu stališč do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev št. 1 -1 Občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina

1. člen (predmet sklepa)

(1) S tem sklepom se sprejme stališče do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev št. 1-1 Občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina (v nadaljevanju: SD OPN 1-1) z javne razgrnitve, ki je bila izvedena v času od 30. septembra 2024 do 30. oktobra 2024 in od 29. januarja 2025 do 11. februarja 2025 ter javne obravnave, ki je bila izvedena dne 9. oktobra 2024.

(2) Občina Ajdovščina (v nadaljevanju: občina) je v fazi javne razgrnitve dopolnjenega osnutka SD OPN 1-1 prejela 24 dokumentov z več pripombami in predlogi.

2. člen (pripomba 1)

(1) Pripomba: Enota urejanja prostora CO-42 naj se iz ureditvene enote SKg spremeni v SK. Na navedenem območju nameravamo graditi stanovanjsko hišo kot mlada družina. Na tem območju je že v gradnji stanovanjska hiša s pridobljenim gradbenim dovoljenjem v letu 2019.

(2) Stališče:

– **Pripomba o spremembi podrobnejše namenske rabe se upošteva.**

(3) Obrazložitev:

Predlagana sprememba podrobnejše namenske rabe je bila preverjena iz vidika skladnosti s temeljnimi pravili urejanja prostora, cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in drugimi omejitvami v prostoru ter možnostmi opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Ker z navedenimi vsebinami ni bila v nasprotju, se na območju lahko dovoli tudi bivanje.

3. člen (pripomba 2)

(1) Pripomba: Prosim za korekcijo KV-73 na območju k. o. Kovk za parcelo št. *1 za spremembo iz SKg v SK.

(2) Stališče:

- **Pripomba o spremembi podrobnejše namenske rabe se upošteva.**

(3) Obrazložitev:

Predlagana sprememba podrobnejše namenske rabe je bila preverjena iz vidika skladnosti s temeljnimi pravili urejanja prostora, cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in drugimi omejitvami v prostoru ter možnostmi opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Ker z navedenimi vsebinami pretežno ni bila v nasprotju, se na območju lahko dovoli tudi bivanje. Vendar pa zemljišče iz vidika velikosti ne ustreza pogojem za gradnjo, zato bo potrebno z naslednjimi postopki spremembe OPN stavbno zemljišče povečati, vendar pa za tako spremembo namenske rabe ni zagotovila.

4. člen (pripomba 3)

(1) Pripomba: Sprememba namenske rabe zemljišč na območju veljavnega državnega prostorskega načrta – Lokacijskega načrta za primorski krak avtoceste na odseku hitre ceste Vipava – Selo (Uradni list RS, št. 46-2838, 110/02-5386-ZUreP-1, 106/06-4542-spr., 33/07-1761 – ZPNačrt, 80/10-4305 – ZUPUDPP):

1.1. Uvod

Investitor in pobudnik je lastnik zemljišč v območju industrijske cone Tale.

Namen pobude je predstavitev investicijske namere, pregled stanja prostora in veljavne prostorske dokumentacije, ki velja na obravnavanem prostoru ter zaključka, s katerim postopkom je možno zagotoviti čim večjo gradbeno parcelo za gradnjo novih objektov znotraj investitorjevih zemljišč.

1.2. Območje obravnave

Obravnavano zemljišče se nahaja na južnem delu Ajdovščine, severno od hitre ceste Ajdovščina – Selo. Zemljišče v naravi predstavlja nepozidano, delno stavbno zemljišče, s treh strani ga obkrožajo ceste, na vzhodni strani pa so pozidana stavbna zemljišča znotraj industrijske cone Tale.



Slika 1: Prikaz obravnavanega območja (vir: iObčina)

Zemljišče v lasti investitorja obsega naslednja zemljišča s parc. št.:

1917/4, 1912/15, 1918/13, 1825/4, 1824/12, 1918/8, 1918/1, 1918/7, 1918/6, 1918/3, 1918/5, 1918/4, 1790/4, 1790/3, 1791/9, 1791/10, 1791/11, 1791/12, 1791/13, 1791/14, 1791/15, k. o. Ajdovščina (2392) in 3535/31, 3721/5, k. o. Vipavski Križ (2391).

Na severni, zahodni in južni strani sosednja zemljišča predstavljajo javne ceste (v lasti Republike Slovenije in Občine Ajdovščina), na vzhodni strani pa je lastnik sosednjega zemljišča lastnik sosednjega objekta (Metech d.o.o.).

Predmet pobude za spremembo namenske rabe so zemljišča (ali njihovi deli) s parc. št. 1917/4, 1912/15, 1918/13, 1824/12, 1825/4, k. o. Ajdovščina (2392) in 3721/5, k. o. Vipavski Križ (2391).



Slika 2: Karta lastništva

2. Investicijska namera in opis območja

2.1. Obrazložitev investicijske namere

Investitor ima v lasti zemljišče v industrijski coni Tale. Na obravnavano zemljišče želi umestiti nov objekt in sicer na način, da bo prostor čim bolj izrabljen.

Obravnavano zemljišče sega na tri različne enote urejanja prostora, z dvema različnima namenskima rabama. Preko zemljišča na JZ strani poteka padavinski jarek.

Zaradi vmesnega pasu zemljišča, preko katerega poteka padavinski jarek in predstavlja namensko rabo PC – površine cest, umestitev novega objekta preko celotnega zemljišča trenutno ni možna.

V tem dokumentu so predstavljeni podatki o zemljišču ter nakazane rešitve, kako bi bilo možno obravnavano zemljišče v največji možni izkoristiti.

Za vzhodni del obravnavanega zemljišča je že v teku priprava projektne dokumentacije za umestitev novega poslovno - proizvodno - skladišnega objekta (1. etapa).

Investitor namerava premakniti padavinski jarek (projektna dokumentacija je že izdelana, podana je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja), ki poteka preko zemljišča na JZ strani in kasneje zagotoviti možnost širitve objekta tudi v smeri proti zahodu (2. etapa), kot je to prikazano na spodnjih slikah.



Slika 3: Umetitev objekta v 1. etapi



Slika 4: Povečanje objekta v 2. etapi

Slika 3: Umetitev objekta v 1. etapi Slika 4: Povečanje objekta v 2. etapi

3. Prikaz stanja prostora

3.1 Območja varovanj in posebnih omejitev

Obravnavana zemljišča se po podatkih spletnega informacijskega sistema iObčina nahajajo na naslednjih

območjih varovanj in območjih posebnih omejitev:

VRSTA VARSTVA		OPOMBA
Vplivno območje kulturne dediščine	NE	/
Varstvo narave	NE	Najbližji varovani območji se nahajata južno v oddaljenosti cca. 50 m: - Natura 2000 (ime območja Nature: Dolina Vipave, ID območja: SI3000226) - Ekološko pomembna območja (Ime: Dolina Vipave, Ident.št: 92500)
Varovalni pas vodotoka	NE	Preko obravnavanega zemljišča poteka padavinski jarek.
Vodovarstveno območje	NE	/
Poplavno ogroženo območje	DA	Opozorilna karta poplav – območje poplavljanja: F in P
Potresno nevarno območje	DA	pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal 0,175 (g)
Območje varstva pred hrupom	DA	območje IV. stopnje varstva pred hrupom

Tabela 1: Območja varovanj in posebnih omejitev

- **Vodotoki**



Slika 5: Vodotoki (vir: Atlas voda)

LEGENDA

- obravnava zemljišče
- padavinski jarek

- **Poplavna območja**



Slika 6: Poplavna območja (vir: iObčina)

LEGENDA

- obravnava območje
- Območje F
- Območje P

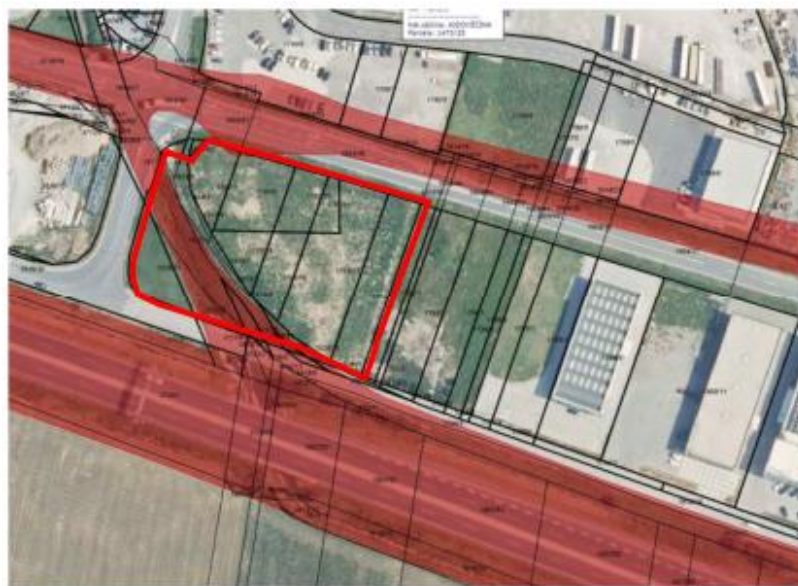
• **Območja veljavnih prostorskih aktov**



LEGENDA

- obravnavano območje
- namenska raba – PC velja DPN
- namenska raba – IG velja OPN

Slika 7: Območja veljavnih prostorskih aktov (vir: iObčina)



LEGENDA

- obravnavano območje
- območje veljavnega DPN

Slika 8: Območja veljavnih državnih prostorskih aktov (vir: iObčina)

Na celotnem območju občine Ajdovščina velja:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 5/2022) – OPN

Na manjšem območju obravnavanega zemljišča velja:

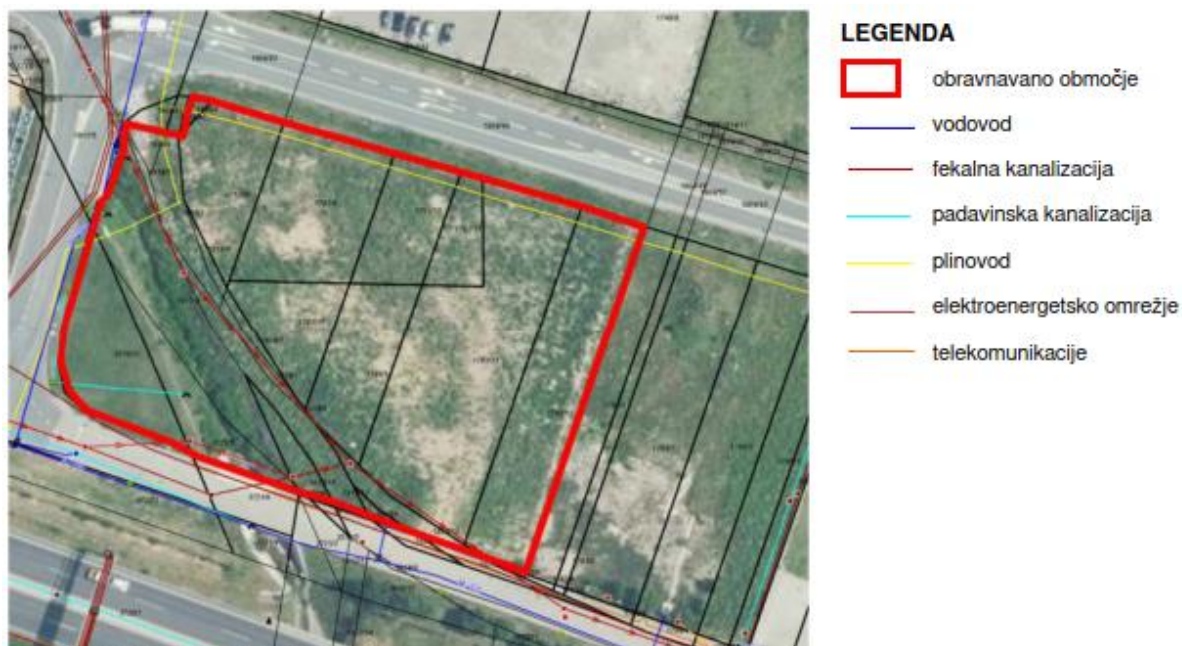
- Lokacijski načrt za Primorski krak avtoceste na odseku hitre ceste Vipava – Selo (Uradni list RS, št. 46/96-2838, 110/02-5386 - ZUreP-1, 106/06-4542 - spr., 33/07-1761 - ZPNačrt, 80/10-4305 – ZUPUDPP) – DPN

Na območju veljavnosti DPN je z OPN določena namenska raba PC – površine cest.

3.2. Komunalna opremljenost območja

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA
Vodovodno omrežje	NE	Omrežje javnega vodovoda poteka ob obravnavanem zemljišču na zahodni in južni strani.
Omrežje komunalne in padavinske odpadne vode	DA	Preko obravnavanega območja poteka vod fekalne kanalizacije in jarek za padavinske vode.
Omrežje zemeljskega plina	DA	Omrežje plinovoda poteka po severni in zahodni strani obravnavanega območja.
Omrežje elektroenergetskih vodov	NE	Elektroenergetski vodi potekajo zahodno od obravnavanega območja.
Omrežje telekomunikacij	DA	Telekomunikacijsko omrežje poteka zahodno od obravnavanega območja.

Tabela 2: Komunalna opremljenost območja



Slika 8: Prikaz infrastrukture (vir: iObčina)

3.3 Prometna opremljenost območja

VRSTA		OPOMBA
Železniško omrežje	NE	Železnica poteka v oddaljenosti cca. 250 m (v smeri proti S) od obravnavanega območja.
Cestno omrežje	DA	- hitra cesta: 0376 Ajdovščina – Selo, poteka na J strani - regionalna cesta: 0387 Ajdovščina (obvoznica), poteka na S strani - občinska cesta: 503301 Cesta do Kuriva II, poteka na Z strani - občinska cesta: 503304 Cesta do Kuriva V, poteka neposredno ob zemljišču na J strani
Kolesarsko omrežje	NE	

Tabela 3: Prometna opremljenost območja, omejitve ter varovalni pasovi

• Cestno omrežje



LEGENDA

- obravnavano območje
- hitra cesta
- regionalna cesta
- občinske ceste

Slika 9: Obstoječe cestno omrežje (vir: iObčina)

3.4. Fotografije območja



Slika 10: Pogled na obravnavano območje, v ozadju Ajdovščina

Fotografije območja:



Slika 11: Pogled z JV strani na obravnavano območje



Slika 12: Pogled s severne strani na obravnavano območje

4. Veljavna prostorska dokumentacija

4.1. Veljavni prostorski akti

Na celotnem območju občine Ajdovščina velja:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 5/2022) – OPN

Na manjšem območju obravnavanega zemljišča velja:

- Lokacijski načrt za Primorski krak avtoceste na odseku hitre ceste Vipava – Selo (Uradni list RS, št. 46/96-2838, 110/02-5386 - ZUreP-1, 106/06-4542 - spr., 33/07-1761 - ZPNačrt, 80/10-4305 – ZUPUDPP) – DPN

Na območju veljavnosti DPN je z OPN določena namenska raba PC – površine cest.

4.2. Izvleček iz OPN

Obravnavano območje skladno z grafičnim delom OPN sega na tri različne enote urejanja prostora in sicer:

- AJ-68 (z namensko rabo IG)
- AJ-069 (z namensko rabo IG)
- PC 1-DPA (z namensko rabo PC)



Slika 13: Prikaz namenske rabe območja (vir: iObčina)

Na obravnavanem območju sta torej določeni različni namenski rabi prostora. Večina zemljišča se nahaja znotraj območja z namensko rabo IG – Gospodarske cone, vendar pa se del zemljišča ureja z DPN in ima posledično z OPN določeno namensko rabo PC – površine cest. Zemljišče je z enoto urejanja prostora PC 1 – DPA z namensko rabo PC razdeljeno tako, da je namenska raba na osrednjem in vzhodnem delu ter na skrajnem zahodnem delu IG- gospodarske cone, na vmesnem delu pa PC – površine cest.

Ker na površinah cest ni dopustna gradnja objektov, investitor ne more celotnega zemljišča nameniti gradbeni parceli predvidenega objekta.

- Pogoji za površine cest (PC) so določeni v 55. členu OPN:

Prostorski izvedbeni pogoji za namensko rabo prostora (55. člen)	• Površine cest (PC) Dopustne so naslednje namembnosti oziroma dejavnosti: - dejavnosti cestnega prometa.
---	--

- Pogoji za gospodarske cone (IG) so določena v 52. členu OPN:

Prostorski izvedbeni pogoji za namensko rabo prostora (52. člen)	• Območja proizvodnih dejavnosti (I) • Gospodarske cone (IG) Dopustne so naslednje namembnosti oziroma dejavnosti: - proizvodne dejavnosti; - trgovina, storitve, gostinstvo; - gradbeništvo; - poslovni prostori (npr. pisarne); - kvartarne dejavnosti; - šport in rekreacija; - v območju bivanje ni dopustno.
Prostorski izvedbeni pogoji za vrste gradenj ter drugih posegov in ureditev (66. člen)	Na območjih za poselitve so dopustne naslednje vrste gradenj, posegov ali ureditev: - za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave, odstranitve objektov; - spremembe namembnosti obstoječih objektov v dejavnosti, ki so določene s PIP za posamezno podrobnejšo namensko rabo prostora; - novogradnje objektov; - postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s tabelo št. 3, ki je sestavni del tega odloka; - gradnja infrastrukture (npr. prometno, komunalno, energetsko, telekomunikacijsko omrežje in naprave); - vodnogospodarske ureditve; - ureditve javnih površin; - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (npr. ograje, oporni zidovi, objekti za zadrževanje plazov); - drugi gradbeni posegi (npr. trajno reliefno preoblikovanje terena, gradbeni posegi za opremo odprtih površin in drugi gradbeni posegi, ki niso uvrščeni drugje).
Faktor zazidanosti (74. člen)	Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med zazidano površino objekta (stavbiščem) in površino zemljišča, namenjenega gradnji. Faktor zazidanosti izraža delež zazidane površine objekta na zemljišču, namenjenemu gradnji. Zazidana površina objekta (stavbišče) je površina, ki jo tvori zunanji obod objekta v ravnini pritličja. V zazidano površino za izračun faktorja zazidanosti se štejejo: - površina navpične projekcije pritlične etaže na vodoravno ravnino (sem sodijo vsi zaprti prostori objekta, zastekljeni prostori, arkade ipd. stavbni deli); - previsni deli stavbe (površine stavbe, ki so pokrite in zaprte najmanj s treh strani) nad zazidano površino osnovnega stavbnega volumna in prav tako tvorijo volumen stavbe; - površina kleti ali drugih podzemnih delov objekta, ki segajo nad nivo urejenega terena; - površine spremljajočih objektov. V zazidano površino za izračun faktorja zazidanosti se ne štejejo vkopane kletne etaže, zunanja stopnišča, zunanje klančine, balkoni, nadstreški, sončni zasloni, enostavni in nezahtevni objekti.
Prostorski izvedbeni pogoji za oblikovanje v ureditvenih enotah (90., 98. in 99. člen)	Ko je za posamezni EUP določenih več tipov ureditvenih enot, je dopustno oblikovanje objektov po vseh navedenih tipih ureditvenih enot. Objekti se medsebojno lahko stikajo, v tem primeru ne veljajo določbe o medsebojnih odmikih iz posameznih tipov ureditvenih enot. • UREDITVENA ENOTA BLOKI (b) - faktor zazidanosti (FZ) 0,3; - odmiki: najmanj 6 m od meje sosednje zemljiške parcele oziroma regulacijske linije; manjši odmik (4 m) je dopusten za nižje dele stavbe, ki

	imajo višino kapne lege oziroma roba venca do 9 m nad urejenim terenom, manjši odmiki niso dopustni; - višina: največ K+P+4+M, pritličje pri vhodu je lahko največ 100 cm nad terenom; • UREDITVENA ENOTA DVORANSKI OBJEKTI (d) - odmiki: najmanj 6 m od meje sosednje zemljiške parcele, odmik najmanj 4 m je dopusten za nižje dele stavbe, ki imajo višino kapne lege oziroma roba venca do 9 m nad urejenim terenom, manjši odmiki niso dopustni, razen za rastlinjake, kjer je dopustna postavitev do parcelne meje s pisnim soglasjem sosedaj; objekti na dveh sosednjih lastniških zemljiščih oziroma zemljiščih namenjenih gradnji se lahko medsebojno stikajo, ko se lastnika sosednjih zemljiških parcel sporazumeta za takšno ureditev in so pri tem zagotovljeni vsi pogoji za varnost, rabo in vzdrževanje objekta; - višina: največji vertikalni gabarit znaša K+P+1, pri čemer je lahko višina strešnega venca oziroma kapi največ 12 m nad urejenim terenom, večja višina je dopustna pri tehnoloških zahtevah, ki terjajo večjo višino od 12 m; - na delu površine objekta so dopustne tudi vmesne etaže za poslovne prostore, garderobe in podobne namene, ki ne potrebujejo velike etažne višine; - poslovne stavbe (pisarne) naj se postavijo bližje ulici ali odprtim javnim površinam; - parkirišča za dejavnosti je treba v celoti zagotoviti na zemljišču namenjenem gradnji. Za poslovne objekte je dopustno oblikovanje v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji za ureditveno enoto (b) bloki.
--	---

Na delu zemljišča z namensko rabo PC velja:

- Lokacijski načrt za Primorski krak avtoceste na odseku hitre ceste Vipava – Selo (Uradni list RS, št. 46/96-2838, 110/02-5386 - ZUreP-1, 106/06-4542 - spr., 33/07-1761 - ZPNačrt, 80/10-4305 – ZUPUDPP) - DPN



Slika 14: Prikaz veljavnosti DPN na obravnavanem območju (vir: eProstor)

Skladno z DPN je preko obravnavanega zemljišča načrtovan padavinski jarek, ki je tudi že izveden, saj je izveden celotni DPN, a še vedno veljaven (kar navaja tudi OPN).

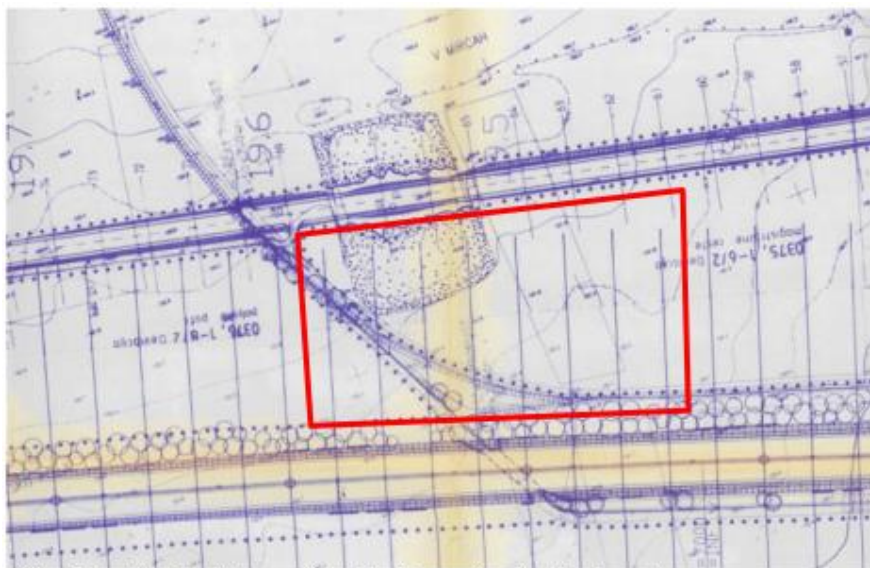
99. člen ZUreP-3 določa:

(1) Ko je območje DPN ali del njegovega območja, obravnavano v drugem prostorskem izvedbenem aktu ali v državnem prostorskem redu v skladu s tem zakonom, lahko DPN preneha veljati:

- v celoti;
- v delu, ki je izveden, če s tem ni onemogočena celovitost izvedbe preostalih prostorskih ureditev;
- v delu, ki ni potreben za izvedbo, s čimer se strinjajo investitor, pobudnik, pristojni nosilci urejanja prostora in občina.

(2) O prenehanju veljavnosti DPN ali njegovega dela odloči vlada z uredbo, ki se pripravi v skladu s petim odstavkom 98. člena tega zakona.

V OPN so površine, ki se urejajo z DPN, določene kot površine cest, na katerih so dopustni le posegi za dejavnosti cestnega prometa. Posledično na omenjenih površinah ni možno umeščanje novih stavb.



Slika 15: Izsek iz lokacijskega načrta – Ureditvena situacija (vir: eProstor)

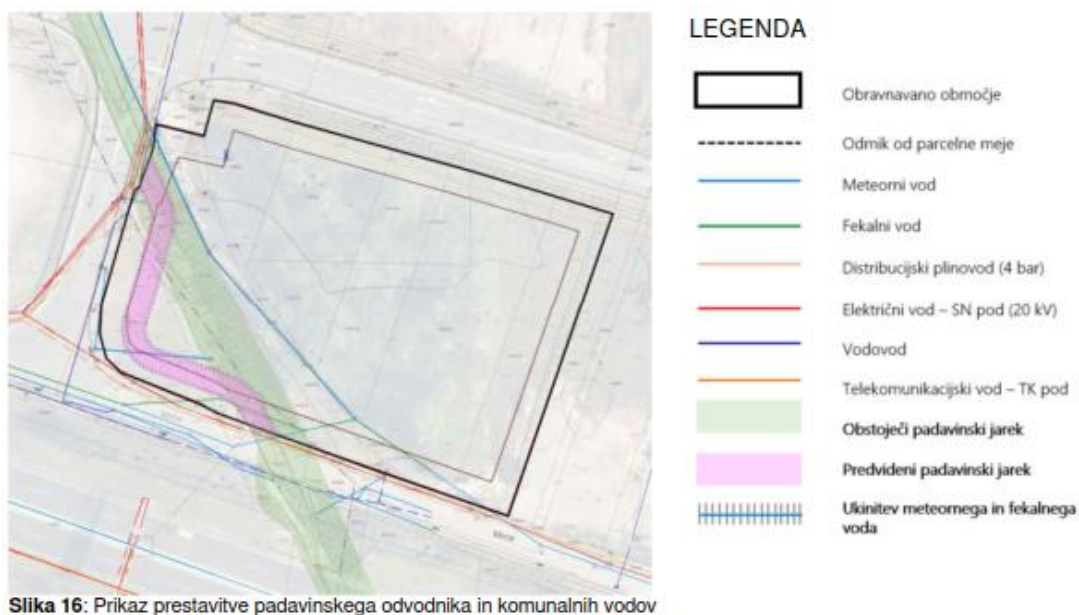
Določila glede odvodnjavanja v DPN:

Pogoji za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje (11. člen)	Posegi v obcestni prostor Za ozelenjevanje se uporablja izključno avtohtona vegetacija, pri čemer se v največji možni meri upošteva vzorec naravne in kulturne krajine in sedanja smer razraščanja drevesnih in grmovnih vrst. Med gradnjo se vegetacija odstrani samo tam, kjer je to nujno potrebno. Razporejanje vegetacije mora zagotavljati varnost vožnje in poudarjati optično vodenje prometa. Robovi izsekanega gozda naj bodo zaokroženi in sanirani s primerno višinsko in vrstno strukturo avtohtone vegetacije. Regulirane struge vodotokov je treba urejati sonaravno tako, da se ohranijo biotopi (vodna flora in favna ter rastje ob vodi). Pri izboru rastlin se uporabi le avtohtono rastje. Vsi posegi v relief, nasipi in vkopi, se morajo v največji možni meri prilagajati obstoječemu reliefu, brežine vkopov in nasipov morajo biti mehko izpeljane v obstoječi teren in ustrezno biotehnično utrjene, zavarovane in zasajene z ustrezno vegetacijo.
--	---

Vodnogospodarske ureditve in zaščitni ukrepi (24. člen)	Zaradi gradnje hitre ceste se vodni režim, posebej pa režim odtoka visokih voda na vplivnem območju, ne bo poslabšal. Zato mora investitor izvesti potrebne ureditve na vodotokih, ki jih križa hitra cesta ali druge ureditve določene s to uredbo. Odvodnjavanje cestnega telesa: Padavinska voda s hitre ceste se zbira v odtočnih jarkih, pred izlivom v odvodnike se izvedejo tipski zadrževalniki vode z zbiralci olj in usedalniki nesnag. Pri dimenzioniranju zadrževalnikov se upošteva 15 minutni računski naliv kapacitete 300 l/sek/h s pogostnostjo $n=1$ in površinsko obremenitvijo 10 m/h. Koristni prostornini objekta se doda dodatnih 7 m³ za zadrževanje iztekajočih olj v primeru razlitja. Ostali pogoji glede vodnogospodarskih ureditev varovanja virov in podtalnice: – med gradnjo ni dovoljeno zasipavanje strug odvodnikov s kakršnim koli materialom ali preusmerjanje vode iz ustaljenih strug brez soglasja upravljalca vodotokov; – vse vodnogospodarske ureditve se načrtujejo in izvajajo tako, da se ne poslabšajo življenjski pogoji živih bitij v in ob vodotokih; – pri načrtovanju, izvajanju in vzdrževanju mostov, prepustov, sistema odvodnjavanja cestišča, regulacij in ureditev vodotokov je treba upoštevati hidrološke podatke in dinamične značilnosti vodotokov; – odvzem vode za tehnološke potrebe med gradnjo je treba izvajati tako, da se vedno ohranja ekološko sprejemljivi pretok ter v soglasju z upravljalcem vodotoka; – vse regulacije in ureditve vodotokov se izvedejo sonaravno, z obsaditvijo vodotoka.
Tolerance (35. člen)	Vse stacionaže in dimenzije navedene v tej uredbi, se morajo natančneje določiti v projektni dokumentaciji za pridobitev dovoljenja za graditev. Pri realizaciji lokacijskega načrta so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem lokacijskim načrtom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometnotehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

Predmet DPN je gradnja hitre ceste, na obravnavanem območju pa tudi izvedba odvodnika padavinskih vod. Slednji preseka obravnavano območje, ki je v lasti investitorja, na dva dela. Investitor je pristopil k izdelavi projektne dokumentacije za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja za prestavitev komunalnih vodov na svojem zemljišču: DGD, št. 16706, Poslovni objekt Boscarol – prestavitev komunalnih vodov, ki ga je izdelalo podjetje Projekt Nova Gorica d.o.o., v februarju 2024 in dopolnitev v maju 2024. Rešitve v projektni dokumentaciji posegajo na območje DPN. V omenjenem projektu je poleg komunalnih vodov obravnavana tudi prestavitev obstoječega padavinskega odvodnika, ki se regulira, prestavi se na rob zemljišča investitorja in se prekrije.

V postopku izdelave omenjene projektne dokumentacije so bili pridobljeni projektni pogoji in mnenja pristojnih mnenje dajalcev. Pridobljeno je bilo tudi že mnenje upravljavca hitre ceste – Družbe za avtoceste v Republiki Sloveniji (DARS). Ob načrtovanju v območju DPN se je potrebno skladno z 89. členom ZUreP-3 predhodno uskladiti z investitorjem oziroma upravljavcem, če so prostorske ureditve, načrtovane z DPN že zgrajene in predane v uporabo. Ureditve so že izvedene, upravljalec hitre ceste pa je DARS.



Slika 16: Prikaz prestavitve padavinskega odvodnika in komunalnih vodov

Po prestavitvi padavinskega jarka bi bilo mogoče zagotoviti gradnjo objekta na večji površini zemljišča. Predhodno pa je potrebno spremeniti namensko rabo območja, ki se ureja z DPN. V kolikor se v tem delu državni prostorski načrt preneha veljati, se namenska raba lahko spremeni. Predlagamo, da se za celotno obravnavano zemljišče določi enotna namenska raba in sicer IG – gospodarske cone.

Tako bodo za celotno zemljišče veljali enotni pogoji glede umeščanja objektov in ureditev v prostor.

5. Predlogi in rešitve za spremembo namenske rabe dela zemljišča

5.1. Cilj

Za izvedbo investicijske namere je potrebno spremeniti namensko rabo dela zemljišča, ki predstavlja površine cest (PC). S tem bo omogočena umestitev objekta preko večjega dela zemljišča v lasti investitorja.

Predhodno bo investitor prestavil padavinski jarek in komunalne vode na rob svojega zemljišča.

5.2. Možni postopki za spremembo namenske rabe

Namensko rabo je možno spremeniti z naslednjimi postopki:

- sprememba namenske rabe v že začetem postopku SD OPN,
- sprememba namenske rabe v novem postopku SD OPN,
- izdelava OPPN,
- izdelava lokacijske preveritve.

Postopke glede spremembe namenske rabe določa Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21,

18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) - ZUreP-3.

5.3. Sprememba namenske rabe v že začetem postopku SD OPN 1-1

Občina Ajdovščina je pričela postopek sprememb in dopolnitev veljavnega OPN z objavo sklepa o pričetku postopka sprememb in dopolnitev OPN (SD OPN 1-1) št. 3503-2/22-165 z dne 4.12.2023, tako da postopek sprememb in dopolnitev OPN že poteka.

Investitor podaja novo pobudo s tem dokumentom in dopisom in prosi občino Ajdovščina, da spremembo namenske rabe vključi v že začeti postopek sprememb in dopolnitev OPN (SD OPN 1-1). Sprememba namenske rabe bi se tako vključila v že začeti postopek, zaradi poseganja v

območje, kjer velja DPN, pa je potrebno zaprositi za soglasje vlade, kot to določa 89. člen ZUreP-3.

5.4. Sprememba namenske rabe z novim postopkom SD OPN

Občina Ajdovščina lahko na pobudo investitorja začne nov postopek sprememb in dopolnitev OPN. Skladno z 89. členom ZUreP-3 občina lahko pripravi prostorski akt v območju DPN, če s tem soglaša vlada in s tem nista onemogočeni izvedba in uporaba prostorskih ureditev, ki so načrtovane z DPN.

Pred objavo sklepa o pričetku postopka je potrebno pridobiti soglasje vlade.

89. člen ZUreP-3

(načrtovanje občine v območju državnega prostorskega izvedbenega akta)

(1) V območju državnega prostorskega izvedbenega akta lahko občina pripravi občinski prostorski izvedbeni akt v skladu s tem zakonom, če s tem nista onemogočeni izvedba in uporaba prostorskih ureditev, načrtovanih v državnih prostorskih izvedbenih aktih, in če s tem soglaša vlada. Soglasje vlade ne šteje za mnenje nosilca urejanja prostora k osnutku oziroma predlogu občinskega prostorskega izvedbenega akta niti za mnenje za sprejetje takega akta.

(2) Občina pošlje vladi pobudo za tako načrtovanje, ki jo predhodno uskladi z investitorjem ali upravljavcem, če so prostorske ureditve že zgrajene in predane v uporabo.

(3) Vlada preveri skladnost občinske pobude s prostorskimi ureditvami, ki so predmet državnega prostorskega izvedbenega akta, in v 90 dneh s sklepom izda soglasje za pripravo občinskega prostorskega izvedbenega akta ali pobudo zavrne. S soglasjem lahko določi tudi pogoje, ki jih mora občina upoštevati ali izvesti pred začetkom priprave takega akta ali druge usmeritve. Sklep vlade se objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(4) K občinskemu prostorskemu izvedbenemu aktu, ki ga občina pripravi v skladu s tem členom, mora pred njegovim sprejetjem, pridobiti tudi mnenje ministrstva o upoštevanju pogojev in usmeritev iz prejšnjega odstavka.

(5) Po sprejetju občinskega prostorskega izvedbenega akta iz prejšnjega odstavka vlada ugotovi ali državni prostorski izvedbeni akt preneha veljati v določenem delu ali v celoti.

(6) Ne glede na peti odstavek 52. člena tega zakona lahko občina v skladu s tem členom načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena z OPPN tudi, če OPPN ni v skladu z OPN. V tem primeru občina v sklepu o pripravi OPPN izrecno navede, da bo pripravila OPPN v območju državnega prostorskega izvedbenega akta brez skladnosti z OPN. Po sprejetju takega OPPN občina uskladi OPN v skladu s tretjim odstavkom 125. člena tega zakona.

Z novim postopkom sprememb in dopolnitev OPN se lahko spremeni namenska raba prostora.

5.5. Postopek izvedbe OPPN

Za obravnavano območje se lahko izvede OPPN, saj to določa 89. člen ZUreP-3. V primeru priprave OPPN, skladno z 89. členom ZUreP-3, ni nujno skladen z nadrejenim aktom – OPN.

Skladno z 99. členom ZUreP-3 lahko DPN preneha veljati v celoti ali v delu. V kolikor v delu, kjer se padavinski jarek prestavi, preneha veljati, se temu delu zemljišča lahko spremeni namembnost.

Po sprejetju OPPN za obravnavano območje mora občina uskladiti tudi OPN.

130. člen ZUreP-3

(OPPN s spremembo namenske rabe prostora)

(1) Občina lahko z OPPN spremeni v delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez predhodne spremembe OPN, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami in gre za spremembo namenske rabe prostora:

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

(2) Če se z OPPN spreminja namenska raba prostora, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev, da so izpolnjeni pogoji iz tega zakona.

(3) Občina podatek o spremenjeni namenski rabi vnese v evidenco stavbnih zemljišč. Po kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN v skladu s tretjim odstavkom 125. člena tega zakona to spremembo vključi v OPN.

(4) Minister podrobneje predpiše merila in kriterije za spreminjanje namenske rabe prostora iz prve alineje prvega odstavka tega člena.

309. člen ZUreP-3

(spreminjanje podrobnejše namenske rabe prostora z OPPN)

Do uveljavitve predpisa iz četrtega odstavka 130. člena tega zakona so z OPPN brez predhodne spremembe OPN ali občinskega prostorskega načrta dopustne naslednje spremembe podrobnejše namenske rabe:

- iz območij proizvodnih dejavnosti v območja centralnih dejavnosti, območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;
- iz območij centralnih dejavnosti v območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;
- iz območij stanovanj v območja centralnih dejavnosti, posebna območja, območja zelenih površin;
- iz posebnih območij v območja zelenih površin;
- znotraj posameznih območij podrobnejše namenske rabe prostora, vendar le za območja stanovanj,
- centralnih dejavnosti, posebna območja in območja zelenih površin;
- znotraj površin podrobnejše namenske rabe prostora, kadar so v OPN ali občinskem prostorskem načrtu te določene podrobneje od predpisanih.

130. člen ZUreP-3

(OPPN s spremembo namenske rabe prostora)

(1) Občina lahko z OPPN spremeni v delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez predhodne spremembe OPN, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami in gre za spremembo namenske rabe prostora:

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

(2) Če se z OPPN spreminja namenska raba prostora, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev, da so izpolnjeni pogoji iz tega zakona.

(3) Občina podatek o spremenjeni namenski rabi vnese v evidenco stavbnih zemljišč. Po kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN v skladu s tretjim odstavkom 125. člena tega zakona to spremembo vključi v OPN.

(4) Minister podrobneje predpiše merila in kriterije za spreminjanje namenske rabe prostora iz prve alineje prvega odstavka tega člena.

ZUreP-3 omogoča izdelavo OPPN na območju DPN, vendar pa ne omogoča spremembe namenske rabe površin za ceste v kateri koli druge vrste namenske rabe z OPPN in brez predhodne spremembe OPN, zato tak postopek v predmetnem primeru ni ustrezen.

5.6. Sprememba namenske rabe z lokacijsko preveritvijo

134. člen ZUreP-3:

(namen lokacijske preveritve)

(1) Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

- zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;
- za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;
- zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

(2) Lokacijska preveritev je mogoča tudi v območju DPN in državnega prostorskega ureditvenega načrta, če je občina pridobila predhodno soglasje v skladu z 89. členom tega zakona.

(3) Za lokacijsko preveritev se celovita presoja vplivov na okolje ne izvede.

Skladno z ZUreP-3 je z lokacijsko preveritvijo možno spreminjati izvedbene pogoje iz OPN. Skladno s priporočili za izvajanje lokacijske preveritve, ki jih je objavilo Ministrstvo za okolje in prostor, se z lokacijsko preveritvijo lahko zagotovijo odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev (PIP), določenih z OPN, vendar odstopanje od posameznih PIP ne sme služiti takim spremembam PIP, ki bi zahtevale drugačno namensko rabo prostora. V takih primerih je potrebno spremeniti prostorski akt po postopku, kot ga predpisuje zakon.

Na osnovi zgoraj naštetih dejstev, se z lokacijsko preveritvijo ne more spremeniti namenske rabe prostora, zato v tem primeru to ni primeren postopek.

6. Zaključek

Skladno s 134. člen ZUreP-3 je potrebno v postopku priprave sprememb in dopolnitev prostorskega akta, kjer velja državni prostorski načrt, za spreminjanje v območju le-tega pridobiti soglasje vlade.

Občini predlagamo, da pridobi soglasje vlade in na ta način podan predlog obravnava v okviru sprememb in dopolnitev OPN, ki so že v teku (SD OPN 1-1).

V postopku SD OPN je ob predvidenih ukrepih delu obravnavanega območja možno spremeniti namensko rabo prostora iz PC v IG.

(2) Stališče:

- Pripomba o spremembi podrobnejše namenske rabe se upošteva v postopku sprememb in dopolnitev OPN 1-2 razvojni.

(3) Obrazložitev:

Občina je na Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljevanju: MNVP) v septembru 2024 podala pobudo za prenehanje veljavnosti državnega lokacijskega načrta za Primorski krak avtoceste na odseku hitre ceste Vipava – Selo (v nadaljevanju: DPN), na poselitvenem območju mesta Ajdovščina.

MNVP je odgovorilo naj občina pripravi dokumentacijo za celoten odsek hitre ceste, ki se ureja z DPN. Dokumentacija mora vsebovati:

- predhodno soglasje investitorja DPN (DARS d. d.) oziroma upravljavcev posameznih ureditev iz DPN, če so predane drugim v upravljanje. Iz predhodnega soglasja mora biti razviden obseg in vsebina načrtovanja občine;
- pobuda občine mora biti obrazložena in utemeljena, opremljena z ustreznimi prikazi in navedbo vrste OPIA, s katerim bo občina načrtovala v območju DPN;
- pobuda občine mora vsebovati seznam in grafični prikaz parcel v času uveljavitve DPN in ločeno prikaz parcel v času podaje pobude občine (prikaz z mejo DPN), oba grafična prikaza in seznama parcel morata biti medsebojno usklajena (iz grafike razvidne iste parcele tudi v seznamu parcel);
- dana mora biti informacija oziroma opis in prikaz položajne usklajenosti zemljišč glede na zemljiški kataster;
- gradivu pobude mora biti priložen SHP podatek o območju načrtovanega OPIA in SHP podatek o območju poseganja občine v DPN (presečno območje, za katerega občina prosi za soglasje vlade).

Občina je ocenila, da je izdelava tovrstnega dokumenta zelo zahtevna in dolgotrajna. V času priprave DPN še ni bil vzpostavljen digitalni kataster in na celotni trasi še ni bila dokončana komasacija zemljišč, zato je ročno preverjanje parcel (pred komasacijo in po komasaciji) na papirni dokumentaciji zelo zamudno. Izdelavo dokumentacije je občina naročila geodetskemu podjetju.

Soglasje vlade za pripravo občinskega prostorskega izvedbenega akta v območju državnega prostorskega izvedbenega akta bi moralo biti pridobljeno pred sprejetjem sklepa o pričetku postopka. Sklep o pričetku postopka SD OPN 1-1 je bil sprejet 4. 12. 2023 in objavljen v Uradnem listu RS, št. 124/2023. Postopek priprave SD OPN 1-1 pa je v fazi javne razgrnitve oziroma v fazi sprejemanja stališč do pripomb in predlogov javnosti. V sklepu o pričetku postopka je občina navedla, da bo spreminjala podrobnejšo namensko rabo prostora. S SD OPN 1-1 se ne spreminja osnovna namenska raba prostora, kar pa bi po navodilu MNVP bilo nujno, v kolikor pobuda zajame celoten odsek hitre ceste oziroma tudi območja izven poselitvenih območij.

5. člen (pripomba 4)

(1) Pripomba: PGD Col načrtuje dozidavo gasilskega doma, ki zajema prizidavo skladišča na JV strani in garaže za gasilska vozila na SZ strani. Določbe veljavnega občinskega prostorskega načrta nameravane investicije ne omogočajo.

Podajamo pripombe:

- objekt se lahko gradi do parcelne meje z odmikom 0,00 m;
- podrobnejša namenska raba prostora naj se razširi proti SZ za cca 10 m na parceli št. 997/6, 997/18 in 997/19, vse k. o. 2373 Col, ki so v lasti občine;
- uskladi naj se dopustne vrste objektov, ki so dovoljeni na podrobnejših namenskih rabah.

(2) Stališče:

- Pripomba o manjšem odmiku od parcelne meje se ne upošteva.
- Pripomba o uskladitvi rabe se upošteva na način, da se spremeni podrobnejša namenska raba iz Ok v CU.
- Pripomba o uskladitvi dovoljenih osnovnih objektov na podrobnejši namenski rabi O se upošteva.

(3) Obrazložitev:

Manjši odmik od parcelne meje od splošno predpisanega z OPN, tudi gradnja do parcelne meje brez odmika, je možna skladno z OPN možna skladno s pogoji iz tretjega odstavka 70. člena dopolnjenega osnutka SD OPN 1-1. Za manjši odmik oziroma gradnjo brez odmika bi morale obstajati objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijske namere ne bi bilo mogoče izvesti.

Podrobna namenska raba Ok se iz centra naselja Col umakne ter nadomesti z namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. V Prilogi 1 – Vrste dopustnih glavnih objektov po namenski rabi, se uskladi dopustne osnovne objekte na način, da se pogoj 7, ki se nanaša na stavbe 12742 - Stavbe sil za zaščito, reševanje in pomoč, gasilski domovi, ukine. Gradnjo teh stavb se na namenski rabi CU dovoli brez omejitev. Prav tako se ta pogoj 7 umakne tudi z drugih namenskih rab.

6. člen (pripomba 5)

(1) Pripomba: Predlagam, da se del parcele št. 845/3 k. o. Budanje, ki je predvidena v »projektu pozidave v Dolgi Poljani«, izloči iz skupnega dela, zaradi osebne rabe – novogradnja stanovanjske hiše za lastne potrebe.

(2) Stališče:

- **Pripomba o spremembi načina urejanja se ne upošteva.**

(3) Obrazložitev:

Razlogi za razvoj stavbnih zemljišč z izdelavo in sprejetjem OPPN so najmanj:

1. Usklajen razvoj in trajnostna raba prostora

Občinski prostorski načrti omogočajo usklajeno in trajnostno rabo prostora, saj upoštevajo širše razvojne cilje občine, okoljske dejavnike, infrastrukturne potrebe in druge pomembne elemente.

2. Zagotavljanje infrastrukturnih povezav

Zemljišča, ki so del obsežnejših nepozidanih stavbnih površin, so običajno komunalno neopremljena. V okviru podrobnega občinskega prostorskega načrta so jasno opredeljene in načrtovane vse potrebne infrastrukturne, ki so potrebne za delovanje celotnega območja zazidave, upoštevajoč tudi vplive, ki jih taka zazidava lahko ima navzven. Na ta način se preprečijo težave z nezadostno ali neustrezno infrastrukturo ter zagotovijo pogoji za udoben in kakovosten življenjski prostor.

3. Pravno varstvo in transparentnost

Podrobnejše prostorsko načrtovanje zmanjšuje tveganje za morebitne pravne spore, saj so pogoji gradnje jasneje določeni v naprej. Prav tako je vsem zainteresiranim stranem (lastnikom zemljišč, investitorjem, občinskimi organi) jasno kaj, kje in kako je oziroma ni možno graditi.

4. Ohranjanje kakovosti bivalnega okolja

Načrtovanje s podrobnimi občinskimi prostorskimi načrti omogoča obvladovanje izrabe prostora z natančnejšo regulacijo gostote zazidave, višine objektov, prostorskih razdalj med objekti ter zelenih površin. To zagotavlja ustvarjanje kakovostnih bivalnih pogojev z zadostnim številom zelenih površin, dostopom do sončne svetlobe in zrakom, hkrati pa zmanjšuje možnost preobremenitve območja z gostoto gradnje.

5. Povečanje vrednosti zemljišča

Z vključenostjo zemljišča v OPPN se zaradi vsega zgoraj naštetega poveča njegova vrednost.

Zemljišče je del večjega nepozidanega območja. Najedanje območja z dovoljevanje gradnje na njegovih robnih delih bi onemogočilo njegov kvaliteten razvoj.

7. člen (pripomba 6)

(1) Pripomba: Na delujoče kmetijsko gospodarstvo z rejo dvajsetih avtohtonih konj pasme Lipicanec, katere reja je pod okriljem Unesco kulturne dediščine, ter pridobljenimi 3-mi gradbenimi dovoljenji na območju za selitev kmetij iz mesta. Tretje GD je vzorčen primer ohranjanja manjših kmetijskih gospodarstev, ker zajema turizem, kar je bolj donosnejša panoga in posledično naslon za lažje gospodarjenje. V spremembi, razgrnitvi OPN Ajdovščina navajate območje kmetije z BC-športni centri. Naprošam za popravek v realno stanje, dejansko rabo. Kar tudi niso vrstne hiše, kot navajate in obenem zaenkrat še ne zaračunavate v letnem izračunu NUSZ.

(2) Stališče:

- **Pripomba o spremembi podrobnejše namenske rabe se ne upošteva.**

(3) Obrazložitev:

Ustrezna namenska raba prostora na predmetnem območju se bo določila na podlagi ugotovitev strokovne podlage »Urbanistična zasnova mesta Ajdovščina«, ki s celovito obravnavo vseh razvojno pomembnih vidikov prostora usmerja nadaljnji razvoj ter predstavlja osnovo za urbanistično urejanje in izvedbeno regulacijo.

8. člen (pripomba 7)

(1) Pripomba: Naša želja je, da parcele ostanejo kot so sedaj in da se nas izvzame iz OPPN (pri omenjenem dokumentu OPN), saj so tudi te parcele vse na severni strani, torej zadnje parcele na obrobju območja in v tem primeru ne bi vplivale na vaše nadaljnje načrte s planiranim območjem. Željo in opombo smo izrazili že v začetni fazi planiranja projekta, kasneje še dodatno vašemu strokovnemu sodelavcu po sestanku na občini (kot je bilo dogovorjeno na sestanku, kjer smo bili povabljeni lastniki omenjenih parcel) in nato še 2x v pripombah in dopolnitvah. Iz razvidnega vidimo, da so vse naše parcele še vedno prisotne v planiranju in zato naše vprašanje glasi:

»Na kakšen način lahko pričnem z gradnjo stanovanjske hiše v najkrajšem možnem času (urejanje dokumentov v letošnjem letu)? Dostop do parcele imamo urejen, želja je, da se mlada družina vrne v domačo vas, kjer bo dobrobit občine Ajdovščina z dodatnim plačilom komunalnega prispevka in tudi povečanjem števila prebivalcev v občini?«.

Zanima nas tudi, kaj za nas pomeni, če upoštevate predlagani del pri planiranju OPPN (pod spodnjo prilogo) in kaj se zgodi s tem predlaganim delom (koridorjem puščenim za potencialno planiranje javne infrastrukture)?

Pomembna opomba iz naše strani je tudi ta (že večkrat omenjeno), da vas nikjer ne bomo ovirali pri planiranju območja, kot tudi potencialne izgradnje infrastrukture. Če je pa iz vaše strani še dodaten predlog ali potrebna obrazložitev, nas prosim kontaktirajte, da se lahko pogovorimo (dopolnimo predlog) in dobimo skupna stališča in zadevo uredimo v najkrajšem času.

S tem namenom prilagam predlog potencialnega koridorja izgradnje javne infrastrukture za nadaljnje planiranje dostopa do spodnjega območja in s tem vas vljudno naprošam, da ostanek parcel izvamete iz vašega nadaljnjega planiranja in mi s tem omogočite in uresničite prošnjo. V kolikor je dostop do območja OPPN iz spodnje strani (J stran, gostilna Ušaj, na skici označena z napisom Dostop 1), torej od glavne ceste navzgor, dostopate do vseh parcel, ki so postavljene pod našimi parcelami in do vrha. Plan za novogradnjo je lastna mala čistilna naprava in priklop priključkov (voda, elektrika) preko hišne številke 106 (oddaljenost cca 40 m).

Na priloženi skici je razvidno, da je piščen pas na vzhodni strani širok 8 m, na severni strani (če je sploh potreben) pa 5,5 m + 2,5 m javne poti. Torej namesto celotnega območja naših parcel imate na skici označen potencial, v kolikor bi sploh bila možnost dostopa preko te strani, in s tem razvidno, da ni dodatne potrebe, da so naše parcele v vašem planiranju, vendar samo predlagani del.

V kolikor omenjeni pas po končanem OPPN ne bo potencial dostopov, bi pa želeli, da bo ponovno obveljalo trenutno stanje.

Iz tega je lepo razvidno, da imamo na severnem delu področja plane za prihodnost, ključnega pomena sedaj je pa čim prejšnja in ugodnejša rešitev za nas, da lahko pričnemo z vsemi aktivnostmi vezanimi na gradnjo in pridobivanje gradbenega dovoljenja.

Glede na to, da je z naše območje še del planiranja, bi nas s čakanjem dodatnih let za končno ureditev in zaključek novega OPN (OPPN) in s tem povezano neodobritvijo/nezmožnostjo pridobitve gradbenega dovoljenja omejili in razblinili željo po graditvi in vrnitvi mlade družine nazaj v domačo vas na lastno stavbno zemljišče.

Parc. št.	Katastrska občina	Že legalno zgrajeni objekti na parceli
525	2384 Črniče	
528	2384 Črniče	
529/1	2384 Črniče	Nezahteven objekt (izdano gradbeno dovoljenje v letu 2023)



(2) Stališče:

- Pripomba o spremembi načina urejanja z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljevanju: OPN) namesto z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju: OPPN) se ne upošteva.

(3) Obrazložitev:

Razlogi za razvoj stavbnih zemljišč z izdelavo in sprejetjem OPPN so najmanj:

1. Usklajen razvoj in trajnostna raba prostora

Občinski prostorski načrti omogočajo usklajeno in trajnostno rabo prostora, saj upoštevajo širše razvojne cilje občine, okoljske dejavnike, infrastrukturne potrebe in druge pomembne elemente.

2. Zagotavljanje infrastrukturnih povezav

Zemljišča, ki so del obsežnejših nepozidanih stavbnih površin, so običajno komunalno neopremljena. V okviru podrobnega občinskega prostorskega načrta so jasno opredeljene in načrtovane vse potrebne infrastrukturne, ki so potrebne za delovanje celotnega območja zazidave, upoštevajoč tudi vplive, ki jih taka zazidava lahko ima navzven. Na ta način se preprečijo težave z nezadostno ali neustrezno infrastrukturo ter zagotovijo pogoji za udoben in kakovosten življenjski prostor.

3. Pravno varstvo in transparentnost

Podrobnejše prostorsko načrtovanje zmanjšuje tveganje za morebitne pravne spore, saj so pogoji gradnje jasneje določeni v naprej. Prav tako je vsem zainteresiranim stranem (lastnikom zemljišč, investitorjem, občinskim organom) jasno kaj, kje in kako je oziroma ni možno graditi.

4. Ohranjanje kakovosti bivalnega okolja

Načrtovanje s podrobnimi občinskimi prostorskimi načrti omogoča obvladovanje izrabe prostora z natančnejšo regulacijo gostote zazidave, višine objektov, prostorskih razdalj med objekti ter zelenih površin. To zagotavlja ustvarjanje kakovostnih bivalnih pogojev z zadostnim številom zelenih površin, dostopom do sončne svetlobe in zrakom, hkrati pa zmanjšuje možnost preobremenitve območja z gostoto gradnje.

5. Povečanje vrednosti zemljišča

Z vključenostjo zemljišča v OPPN se zaradi vsega zgoraj naštetega poveča njegova vrednost.

Zemljišče je del večjega nepozidanega območja. Najedanje območja z dovoljevanje gradnje na njegovih robnih delih bi onemogočilo njegov kvaliteten razvoj.

9. člen (pripomba 8)

(1) Pripomba: Za ureditveno enoto AJ-166 predlagam dopolnitev dopustnih dejavnosti in sicer nastanitvene. Predlog utemeljujem z dejstvom, da se mesto tudi turistično lepo razvija, naselje je blizu kopališča in kampa (ki ob večjih dogodkih v toplejših mesecih postane kar premajhen), in zakaj ne bi bilo možno v stanovanjskih hišah urediti bodisi kakšen apartma, studio, sobe ipd. Ljudje bi si zagotovili dodaten zaslužek, pa tudi Občina bi imela nekaj od tega. Če je potrebno, lahko naknadno pošljem dodatno utemeljitev.

(2) Stališče:

- **Pripomba o dopustnih vrstah objektov za kratkotrajno nastanitev se ne upošteva.**

(3) Obrazložitev:

Skladno s splošnimi smernicami za poselitev MNVP, za načrtovanje turističnih dejavnosti med drugim velja, da se jih usmerja tako, da je v turistično ponudbo vključenih kar se da veliko število območij z regionalnimi posebnostmi, kjer je mogoče oblikovati kakovostne in raznolike in regionalno prepoznavne turistične produkte s čim manjšimi vplivi na sestavine okolja, naravo in kulturno dediščino.

V primeru UE AJ-166 gre za čisto stanovanjsko območje, v katerem se ne načrtuje razvoja turistične dejavnosti, saj območje ni neposredno vezano na obstoječe naravne ali ustvarjene danosti, ki bi bile generator turistične ponudbe. Dovoljevanje turistične dejavnosti je zaradi potreb turistov, ki so drugačne od potreb stanovalcev, lahko za stanovalce moteče in v danem primeru zaradi le posredne vezanosti na turistične razvojne možnosti, neupravičeno.

10. člen
(pripomba 9)

(1) Pripomba: V mesecu juliju smo v imenu investitorja podali vlogo za spremembo prostorske oznake zemljišča v k. o. Selo za parcele 16/2, 18/8, 17/1, 17/4, 18/7, 18/11 ter 18/9. Na spletni strani Občine smo opazili objavljen poziv v zvezi s spremembo OPN iz katerega izhaja, da pobuda iz podane vloge (kopija v prilogi) ni bila upoštevana. Prosimo za pojasnilo saj smatramo, da ima območje glede na pretekle in obstoječe dejavnosti v objektih enakovreden status kot SE-01 oz. SE-04. V objektih na obravnavanem območju so se odvijale obrtne dejavnosti mizarstva in kovinarske galanterije.

Lastnik zemljišča je obenem tudi zbral nekaj podpisov sosedov v podporo svoji dejavnosti, ki jih prilagamo v priponki.

(2) Stališče:

- **Pripomba o spremembi podrobnejše namenske rabe prostora se ne upošteva.**

(3) Obrazložitev:

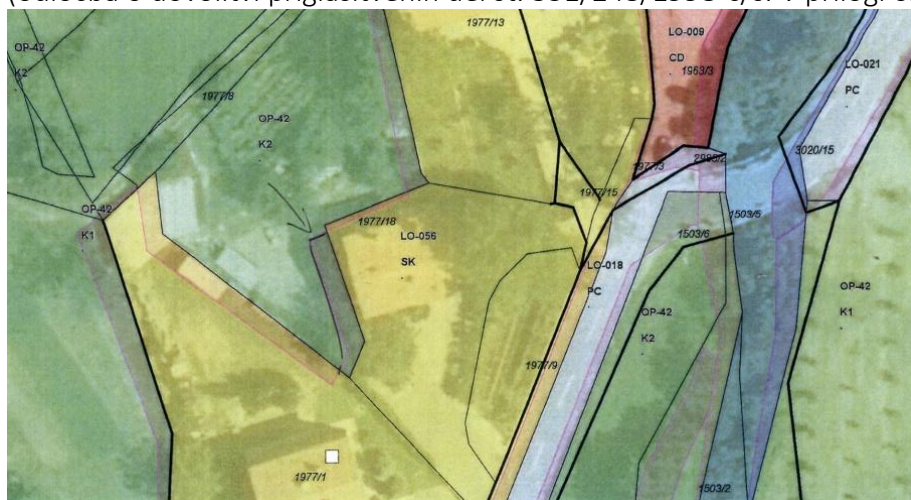
Naselje Selo je obravnavano v Strokovni podlagi za usmerjanje poselitve in določitev ureditvenih območij naselij v občini Ajdovščina – podrobnejša obravnava naselij Col ter Batuje-Gojače-Malovše-Selo. Iz dokumenta izhaja glede obravnavane lokacije sledeče:

»V naselju Selo sta prepoznani strnjeni vaški jedri, v katerih je potrebno ohranяти strukturo in tip poselitve... Območje konflikta predstavlja območje industrijske dejavnosti - gradnje srednje velikih gabaritov, ki kot posamična struktura kvari podobo naselja. Širitev industrijske dejavnosti v naselju ni predvidena, saj je za to dejavnost dovolj površin v bližnjih industrijskih conah. Morebitna širitev naselja za potrebe krepitve stanovanjskih in oskrbnih funkcij je ustrezna na območjih ob že obstoječi zidavi in prometni infrastrukturi.«

Iz navedenega izhaja, da so veliki stavbni volumni za proizvodne (ali tudi obrtne) dejavnosti izven območij proizvodne dejavnosti (ki so v neposredni bližini) neustrezní, saj bi degradirali kvaliteto strukturo vaške poselitve.

11. člen
(pripomba 10)

Parcelna številka 1977/18 k. o. Lokavec. Ne strinjam se s tehnično posodobitvijo območje SK naj ostane nespremenjeno na zahodu, kjer že stoji legalno zgrajen objekt – pritlična garaža (odločba o dovolitvi priglasitvenih del št. 351/248/1998-č/š. V prilogi označen del.



(2) Stališče:

– Pripomba se ne upošteva.

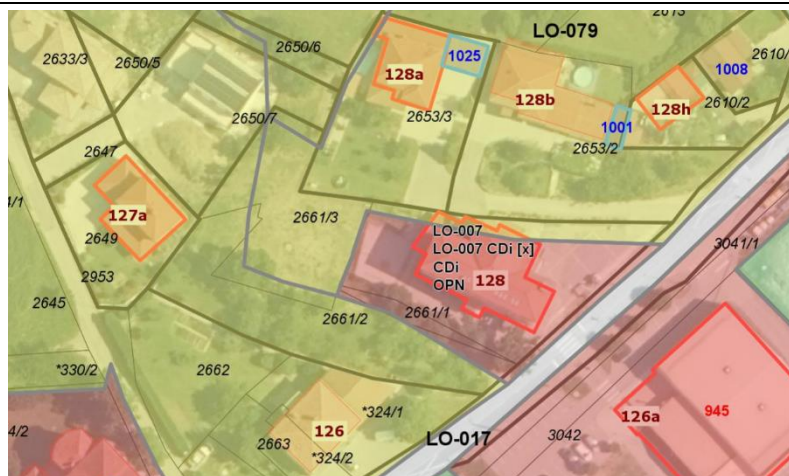
(3) Obrazložitev:

Tehnična posodobitev je bila izvedena ob upoštevanju lokacijsko izboljšanega parcelnega stanja ZKN.

12. člen
(pripomba 11)

1. Območje CICI Vrtec – sprememba podrobnejše namenske rabe iz SK v CDi

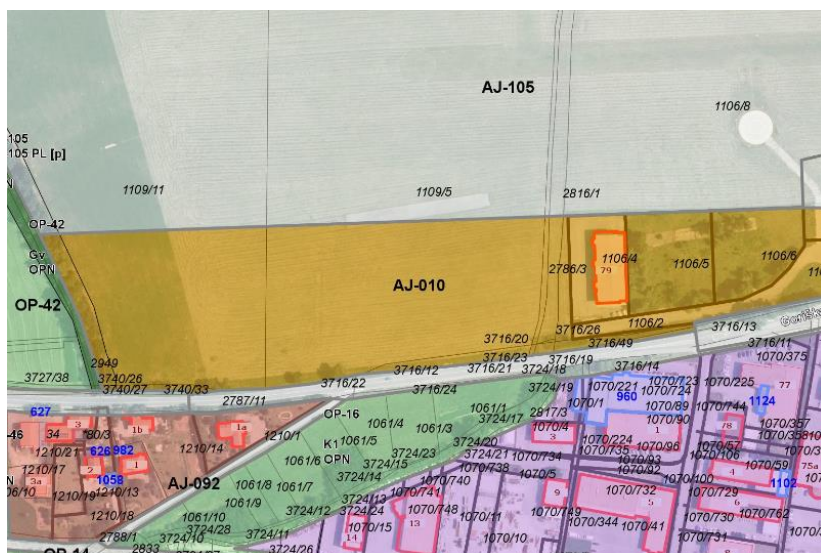
Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč
Podrobnejša namenska raba: SK – površine podeželskega tipa
Enota urejanja prostora: LO-082 in LO-079
Ureditvena enota: v-vas



Sprememba podrobnejše namenske rabe parcel št. 2661/3 in 2661/2 ter 2661/1, vse k. o. Lokavec, iz SK-površine podeželskega tipa v CDi – površine za izobraževanje, z ureditveno enoto (x) – posamični objekti s svojstvenim oblikovanjem.

2. Območje ZC AJDOVŠČINA – sprememba podrobnejše namenske rabe iz BD v CU

Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč
Podrobnejša namenska raba: BD – površine za trgovino in storitve
Enota urejanja prostora: AJ-010
Ureditvena enota: x - posamični objekti s svojstvenim oblikovanjem



Sprememba podrobnejše namenske rabe enote urejanja prostora AJ-010 iz BD-površine za trgovino in storitve v CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, z ureditveno enoto x - posamični objekti s svojstvenim oblikovanjem.

3. Dopustiti možnost rekonstrukcij objektov, ki nimajo več strehe in imajo status ruševine oz. pravno formalno ne obstajajo.

4. Območje športni park Martinše Dolga Poljana – obstoječi prostorsko izvedbeni pogoji ne dopuščajo gradnje večjih objektov.

Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč

Podrobnejša namenska raba: ZS - površine za oddih, šport in rekreacijo

Enota urejanja prostora: DP-20

Ureditvena enota: ZI-igrišča, arhitekturno oblikovanje skladnost z določbami za ureditveno enoto »v«-vas

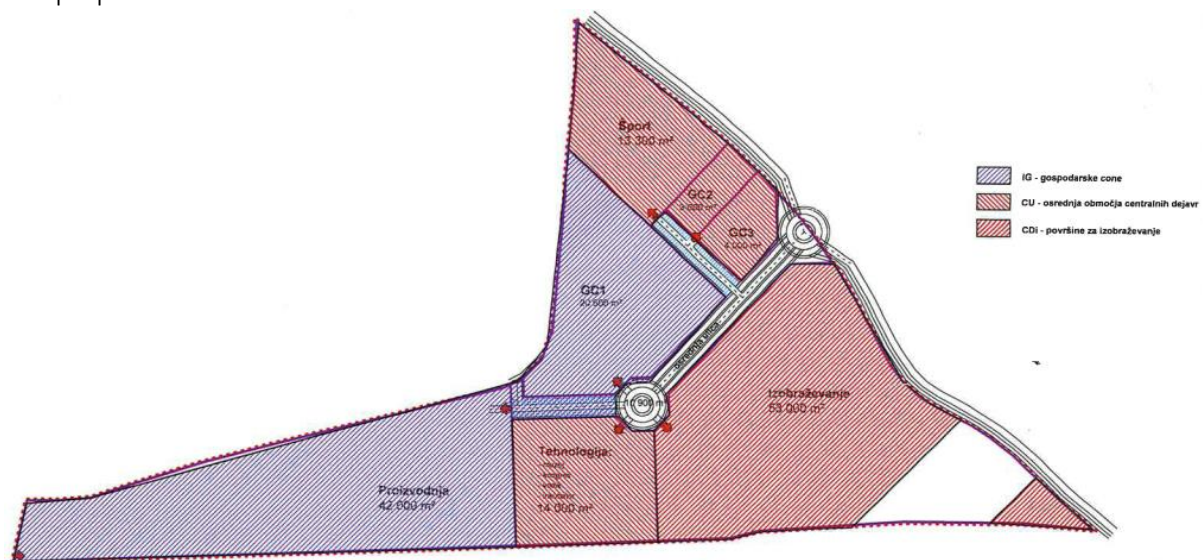


Sprememba je vezana na oblikovanje dopustnih objektov na ZS. Trenutno je dovoljeno samo pritličje do 200 m² BTP. Preveriti je potrebno mnenje Ministrstva za naravne vire in prostor glede dopustnih objektov na območjih ZS. Ena izmed rešitev je sprememba dela območja v podrobnejšo namensko rabo BT.

5. Predlog izvzema območja Vipavskega Križa iz načina urejanja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN).

6. Načrtovanje na območjih državnih prostorskih načrtov npr. Uredba o lokacijskem načrtu za Primorski krak avtoceste na odseku hitre ceste Vipava-Selo (Uradni list RS, št. 46/96 in 106/06).

7. Na območjih SK je dovoljen le penzion, smiselno bi bilo dovoliti tudi apartmaje oz. objekte za kratkotrajno nastanitev na podrobnejših namenskih rabah SK in SS.
8. Pokopališče Ajdovščina - varovalni gozd ni v nobeni uradni evidenci – napaka v grafičnem delu veljavnega OPN.
9. Krajšanje tira železnice ob Tovarniški cesti je potrebno uskladiti z idejnim projektom, ki je v izdelavi.
10. Kritina za Goro in Hrušico – dopustiti tudi druge barve kritin, ne le odtenke opečne barve.
11. Razveljavitev Odloka o prevzemu veljavnosti občinskega prostorskega načrta Občine Vipava na delu območja občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 167/21).
12. Na delu območja nad letališčem spremeniti del podrobnejše namenske rabe iz CU v IG in CDI po priloženi skici.



13. V EUP AJ-200 ZP se izjemoma dopusti gradnja zunanega parkirišča in podzemne garaže-izjema v Tabeli 1.
14. Območje EUP AJ-048 CU se razširi, skladno z idejno zasnovo mestnega hotela Jochmannov mlin.



15. V 99. členu (parcelacija) predloga odloka se doda nov šesti odstavek: »Gradbena parcela lahko sega na več enot urejanja prostora«.

(2) Stališče:

- Pripombe pod točkami št. 1, 2, 3, 4, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 se upoštevajo. Pri točki 12 se za površino cest določi podrobnejša namenska raba IG.
- Pripomba št. 5 se ne upošteva.
- Pripomba pod št. 6 se ne upošteva v postopku SD OPN 1-1, upoštevana bo v postopku sprememb in dopolnitev OPN 1-2 - razvojni.
- Pripomba št. 7 se delno upošteva, dopusti se nastanitvene objekte na območju SK.
- Pripomba št. 9 se ne upošteva.

(3) Obrazložitev

- pripomba 1 – širitve površin za izobraževanje (CDi) so v naselju Lokovec upoštevajoč sedanje in bodoče potrebe upravičene.
- pripomba 2 – sprememba namenske rabe ureditvene enote AJ-010 iz BD (območje za trgovino) v CU (osrednje območje centralnih dejavnosti) je upravičena. Sprememba je skladna z urbanistično zasnovo mesta Ajdovščina (v nadaljevanju: UZ Ajdovščina). Občina na območju načrtuje izgradnjo zdravstvenega centra, ki zajema zdravstveni dom vključno s centrom nujne medicinske pomoči, lekarno, center za helikoptersko nujno medicinsko pomoč (HNMP) ter objekt za specialistične ambulate sekundarne ravni.
- pripomba 3 – Ruševina kot pojem ostaja v katastrskih postopkih, kjer je lahko evidentirana kot vrsta rabe in vrsta prostora. V tem primeru iz vidika rabe ne more biti evidentirana kot stanovanje, poslovni prostor itd, iz vidika vrste prostora pa ne kot bivalni prostor, poslovni prostor itd. Vendar pa ruševina ni vrsta objekta (skladno z Uredbo o razvrščanju objektov), razen v primeru, ko gre za kulturno dediščino.
- pripomba 4 – na delu območja, kjer je načrtovan objekt, se namenska raba spremeni iz ZS (površine za oddih, rekreacijo in šport) v BC (območja športnih centrov). Na delu območja občina v sodelovanju s krajevno skupnostjo načrtuje večnamenski skupnostni objekt namenjen druženju in rekreaciji, kar na območju ZS ni dopustno.
- pripomba 5 – glej obrazložitev stališča za pripombo št. 7.
- pripomba 6 – pripomba se zaradi kompleksnosti obravnava v postopku sprememb in dopolnitev OPN 1-2 razvojni.
- pripomba 7 – glej obrazložitev pod pripombo št. 1.
- pripomba 8 – odprava napake – izbriše se namenska raba Gv.
- pripomba 9 – pripombo bi bilo mogoče upoštevati ob podrobnejši utemeljitvi – grafičnemu prikazu na nivoju idejne zasnove
- pripomba 10 – gre za lokalno tipiko, ustrezne so tudi druge barve kritine kot npr. siva.
- pripomba 11 – gre za ažuriranje stanja z OPN, poseben odlok ni več potreben.
- pripomba 12 – rešitev je skladna z UZ Ajdovščina in omogoča razvojno investicijo.
- pripomba 13 – pripomba se upošteva na način, da se predvidi NRP CU ter gradnjo na območju omeji na podzemne stavbe, nadzemno pa je mogoče umestiti le parkirišče. Pripomba je skladna z UZ Ajdovščina.
- pripomba 14 – pripomba se upošteva na način, da se določi ustrezna EUP, ki se ureja z OPPN.
- pripomba 15 – predlagano besedilo se vnese v odlok, saj je navedena situacija pogosta.

(1) Pripomba: V podjetju Mlinotest d. d. smo se seznanili z dne 24. 9. 2024 javno razgrnjenim dopolnjenim osnutkom občinskega prostorskega načrta sprememb in dopolnitev št. 1 Občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina ter spremljajočim gradivom. Ob tem smo pozorno pregledali predlagane spremembe namenske rabe prostora na območju, kjer posluje naše podjetje. Ugotovili smo, da bi te spremembe lahko imele neposreden negativen vpliv na naše prihodnje poslovanje ter razvojne načrte, kar bi omejevalo našo zmožnost rasti in prispevanja k širšemu gospodarskemu razvoju v občini. V tem dopis bomo tako podali naše pripombe in pojasnila, zakaj menimo, da je potrebno določiti drugačno namensko rabo prostora na območju, ki je podrobneje opredeljeno v nadaljevanju, in je ključna tako za naše podjetje kot za širše lokalno okolje.

Naše pripombe se nanašajo na območje z oznako AJ-025 (stran 31 grafičnega dela odloka), ki vključuje del tovarniškega kompleksa našega podjetja oziroma neposredno meji nanj.

V gradivu »Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta« je pod točko 7 (spremembe in dopolnitve grafičnega dela OPN 1-1) zapisano, da se robno območje med železniškim tirom in gospodarsko cono uskladi s stanjem na način, da se namenska raba spremeni iz PŽ v IG in CU ter da se namenska raba v EUP AJ-025 iz CDm spremeni v CU.

V zvezi s predlagano spremembo imamo sledeče pripombe:

1. Del območja AJ-025, ki meji na AJ-108 (PŽ) in AJ -073 (IG) – na priloženem grafičnem delu odloka (Priloga S1) je ta del označen z rumeno obrobo in številko 1.

Na delu AJ-025, kjer je predlagana sprememba namenske rabe iz PŽ (površine železnic) v CU (osrednja območja centralnih dejavnosti), se nahajajo železniški tiri, ki so v lasti našega podjetja, delno pa predstavlja dovozno pot (Priloga S2a in 2b: satelitski pregled in fotografija območja). Preko tirov vsako leto dostavljamo velike količine surovin za proizvodnjo (pšenica) v naša skladišča, ki se nahajajo na območju tovarniškega kompleksa. Železniški tiri potekajo po parceli št. 1695/5 k. o. Ajdovščina, ki je trenutno še v lasti Republike Slovenije s statusom javnega dobra, vendar smo v dogovarjanju z Ministrstvom za infrastrukturo, da se parceli ta status odvzame, saj smo zainteresirani za njen odkup. Glede na to, da po parceli poteka za nas ključna železniška infrastruktura, bi nam njeno lastništvo omogočilo nemoteno vzdrževanje tirov, zlasti pa izvedbo izboljšav, tudi z morebitno prilagoditvijo/dograditvijo obstoječe stavbe (industrijske stavbe št. 2012 na parc. št. 1459/2 k. o. Ajdovščina, ki je v lasti Mlinotesta d. d.). Vse navedeno z namenom učinkovitejšega oziroma hitrejšega raztovarjanja in obračanja vagonov, pa tudi bodočega povečanja količine dostav z uporabo železniške infrastrukture (namesto cestnega transporta). Izvajanje naše proizvodne dejavnosti na območju CU ni dopustno. Predlagana sprememba namenske rabe bi tako negativno vplivala na opisane možnosti prilagoditve in razširitve obstoječe infrastrukture v povezavi z uporabo železniškega prometa, kar predstavlja pomemben dejavnik za nadaljnjo rast in konkurenčnost našega podjetja. Ta možnost bi nam bila z uveljavitvijo te spremembe odvzeta.

Pojasnjujemo še, da železniški transport predstavlja ključni logistični element za trajnostno oskrbo našega podjetja. Je izjemno pomemben z vidika trajnostnega razvoja, saj omogoča bistveno zmanjšanje emisij toplogrednih plinov in razbremenitev cestne infrastrukture. To prispeva k zmanjšanju obremenjenosti lokalnih cest in manjšemu številu tovornjakov, kar neposredno zmanjšuje vpliv na okolje. Neizkoriščanje te možnosti v čim večjem obsegu bi bilo v nasprotju z našimi prizadevanji za zmanjšanje ogljičnega odtisa, kar je ena izmed naših prioritet z vidika trajnostnega poslovanja.

Ob predhodno povedanem bi bilo za navedeno območje primerno oziroma z našega vidika nujno, da sodi pod območje gospodarskih con (IG), tako kot stavba št. 2012 k. o. Ajdovščina, na katero neposredno meji. Naj poudarimo še, da gre za zelo majhno površino, ki je v naravi

dejansko le v naši uporabi. Tu poteka dovozna pot preko tovarniškega kompleksa in kot že navedeno, naši železniški tiri. Glede na zgoraj opisane gospodarske in okoljske koristi, ne samo za naše podjetje, ampak tudi za celotno lokalno skupnost, vam predlagamo, da upoštevate naše pripombe oziroma predlagano spremembo OPN.

2. Del območja AJ-025, kjer se nahaja del stavbe št. 680 k. o. Ajdovščina in parkirišče v lasti Mlinotesta – na priloženem grafičnem delu odloka (Priloga S1) je ta del označen z rumeno obrobo in številko 2

Na območju AJ-025, kjer se namenska raba spreminja iz CDm v CU, se nahaja tudi del zemljišča, na katerem stoji del stavbe št. 680 k. o. Ajdovščina, v katerem trenutno izvajamo trgovinsko dejavnost, delno pa se uporablja kot parkirišče, namenjeno širšim strankam in zaposlenim (Priloga S3: satelitski pogled).

Glede na to, da je naše izvajanje trgovinske dejavnosti v prihodnosti negotovo, saj je vsak dan težje konkurirati večjim trgovinskim verigam, ne izključujemo možnosti, da bi se del stavbe, kjer se nahaja naša trgovina, nekoč uporabil za proizvodne ali skladiščne namene, saj del te stavbe (ki sodi v območje IG) že služi takšnemu namenu. Sprememba namenske rabe v območje CU bi nam to prožnost onemogočila, saj na osrednjih območjih centralnih dejavnosti veljajo strožje omejitve glede dopustnih dejavnosti (dovoljene so zgolj terciarne in kvartarne dejavnosti, mirne poslovne dejavnosti in proizvodne dejavnosti brez prekomernih vplivov na okolje (založništvo ipd.)). Naša proizvodna in skladiščna dejavnost v tem območju torej ni ustrezno podprta oziroma dopustna, kar bi onemogočilo našo zmožnost prilagajanja tržnim razmeram ter nadaljnji razvoj in rast. Menimo, da je zato nujno, da se to območje opredeli kot del gospodarske cone (IG) ali vsa ohrani dosedanje opredelitev kot površine za mešane dejavnosti CDm, kjer je naša proizvodna dejavnost dopuščena.

Enako velja za parkirne površine, ki so vključene v predlog spremembe namenske rabe. Te površine bi nam lahko v prihodnje delno ali v celoti služile za širitev industrijske ali logistične dejavnosti. Umestitev teh površin v območje CU bi nam to možnost odvzela. Prav tako je razdelitev parkirišča na dve različni namenski rabi (del IG, del CU) neustrezna in nesmiselna, saj bi povzročila funkcionalno nepovezanost površin. Izhajajoč iz navedenega je primerneje, da se tudi to območje opredeli kot del gospodarske cone (IG) ali pa vsaj ohrani dosedanje opredelitev kot površine za mešane dejavnosti CDm.

Dodajamo še, da območje tovarniškega kompleksa predstavlja celoto (Priloga S4); kamor spada tudi del območja, ki ga obravnavamo pod to točko. Glede na prostorsko lego obravnavanega območja, ki na vzhodni strani meji na glavno cesto (Tovarniška cesta), menimo, da ni nujno, zlasti pa ni primerno, da se to območje umesti v CU. Z vidika prilagajanja prihodnjim potrebam podjetja je izjemnega pomena, da celotno območje tovarniškega kompleksa ostane funkcionalno povezano in namenjeno industrijski rabi (območje IG). Le tako lahko zagotovimo, da bo infrastruktura podjetja še naprej ustrezno podpirala naše dolgoročne rešitve in razvoja.

Sklepno

Naj sklenemo, da je naše podjetje v preteklih letih močno investiralo v tehnološki razvoj in modernizacijo proizvodnih procesov, s čimer smo povečali svojo konkurenčnost tako na domačem kot na mednarodnem trgu. Za nadaljnji tehnološki napredek in uvajanje izboljšav potrebujemo dodatne prostorske kapacitete, ki omogočajo širitev obstoječih dejavnosti. Glede na to, da se naš obstoječi tovarniški kompleks že nahaja na prostorsko omejenem območju, je nujno, da se ohrani industrijska raba tega prostora.

Spremembe namenske rabe za nas ključnih območij v območje CU bi resno omejila naše prihodnje možnosti za širitev in tehnološko nadgradnjo. Prav tako bi zmanjšala našo zmožnost za učinkovito prilagajanje spreminjajočim se poslovnim potrebam, kar vse bi lahko dolgoročno ogrozilo naše poslovanje in razvoj.

Zaradi pomembnosti predlaganih spremembe in njihovega vpliva na prihodnji razvoj našega podjetja predlagamo, da se organizira sestanek s predstavniki Občine Ajdovščina in da si po potrebi zadevno območje skupaj ogledamo. Na sestanku bi želeli podrobneje predstaviti naše stališče, izpostaviti ključne pomisleke in skupaj poiskati rešitve, ki bi omogočale usklajen razvoj gospodarstva in industrije na tem območju, pri tem pa upoštevale strateške cilje občine. Zahvaljujemo se vam za vašo pozornost in upamo, da boste naše pripombe upoštevali pri odločanju glede sprememb prostorskega načrta. Prepričani smo, da je ohranitev industrijske rabe na zadevnem območju v najboljšem interesu tako našega podjetja kot tudi občine Ajdovščina, saj spodbuja trajnosti gospodarski razvoj in zagotavlja delovna mesta.

Priloga S1: OPN OBČINE AJDOVŠČINA ID ŠT.VPIS:2970; stran 31 – 2 rumeno obrobo in številko (1 in 2) označeno območje, na katerega se nanašajo naše pripombe



Priloga S2a: satelitski pogled območja železniških tirov, ki so v lasti in uporabi Mlinotesta (pripombe pod t 1)



Priloga S2b: Fotografija območja železniških tirov na obravnavanem območju (pogled v smeri kot prikazuje rdeča puščica (→) na zgornjem satelitskem posnetku)



Priloga S3 – satelitski pogled na območje dela stavbe s trgovino in parkirišče (pripombe pod tč.2)



Priloga S4: satelitski pogled območja tovarniškega kompleksa Mlinotest d.d. (označeno z rumeno)



(2) Stališče:

- Pripomba o ohranitvi namenske rabe železniškega tira se upošteva.
- Pripomba o spremembi podrobnejše namenske rabe v IG se ne upošteva.

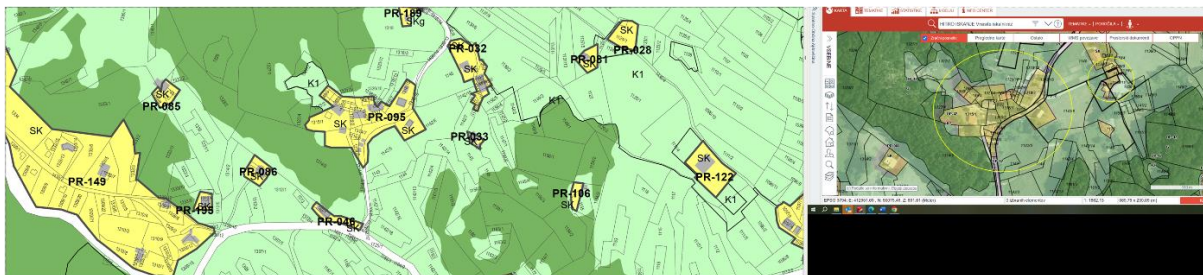
(3) Obrazložitev:

- Območje je del parcele 1695/5 k. o. 2392 Ajdovščina, ki je javno dobro v lasti Republike Slovenije. Zemljišču se ohrani namenska raba PŽ (površine železnic).
- Odras spremenjene namenske rabe ni zgolj usklajitev s stanjem v naravi (na območju je trgovina), temveč zavesno načrtovanje mesta. Gre za območje ob glavni vpadnici v mesto, mestni ulici, kjer se spodbuja mestotvorne programe, medtem ko se proizvodne dejavnosti na tem območju ne omogoča več. Čeprav je urbanistična zasnova Ajdovščina v postopku priprave, je prestrukturiranje območij ob Tovarniški cesti ena od pomembnih potez izboljšave prostora.

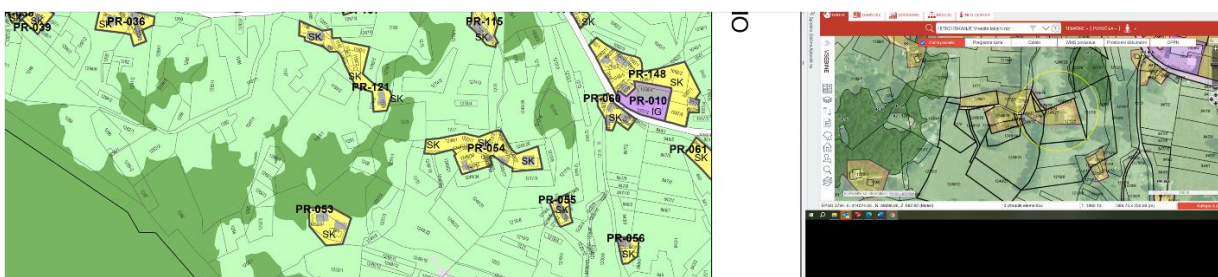
14. člen
(pripomba 13)

Pripombe so bile izdelane s primerjavo grafičnega dela OPN v pdf formatu, ki je bil obravnavan in sprejet na seji Občinskega sveta Občine Ajdovščina 16. 12. 2022, in osnutkom sprememb in dopolnitev št. 1 občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina (v nadaljevanju: SD OPN 1-1).

- a. Posamezne pripombe z obrazložitvami in stališči:



- Pripomba se nanaša na južno mejo enote urejanja prostora PR-095, predvsem na določitev stavbnega zemljišča na parceli št. 1314/8, k. o. 2370 – Dol – Otlica. Južna meja stavbnih zemljišč je bila v tem primeru v izvirnem OPN določena po stanju v naravi (po gozdni meji), neodvisno od zemljiškega katastra. S tehnično posodobitvijo se zaradi tega ta meja ne spreminja, ampak ostaja enaka meji iz izvirnega OPN. Po stanju v naravi je bila določena tudi zahodna meja stavbnega zemljišča na obravnavani parceli. Pri izvedbi tehnične posodobitve je bil v tem primeru upoštevan zamik zemljiškega katastra, kar ni pravilno. Tehnično posodobitev je treba popraviti tako, da se zahodna meja stavbnega zemljišča na obravnavani parceli ohrani enaka kot v izvirnem OPN.



- Pripomba se nanaša na stavbno zemljišče na parceli št. 1217/5, k. o. 2370 Dol – Otlica v enoti urejanja prostora PR-054. S tehnično posodobitvijo je bilo stavbno zemljišče relativno premaknjeno glede na zamik katastra, čeprav sta bili južna in vzhodna meja določeni po stanju v naravi, torej neodvisno od zemljiškega katastra. Hkrati je bila vzhodna meja pripeta na mejo parcele, čeprav v izvirnem OPN ni bila. Tehnično posodobitev v tem delu je treba popraviti tako, da južna in vzhodna meja stavbnega zemljišča ostaneta ne mestu iz izvirnega OPN.



- Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora PR-063. Stavbno zemljišče v izvirnem OPN je bilo določeno v odnosu do zemljiškega katastra in sicer na parcelah št. 990/6, *196 ter na parcelnih delih parcele št. 990/2, vse k. o. 2370 – Dol – Otlica. Z lokacijsko izboljšavo zemljiškega katastra so se parcele pomaknile proti severu, spremenila se je tudi njihova oblika. Razlika med izvirnim zemljiškim katastrom (ZKP) in zemljiškim katastrom, na katerega je bila izvedena tehnična posodobitev (ZKN), je tudi ta, da se v ZKN ne prikazujejo več parcelni deli. Tehnična posodobitev stavbnega zemljišča na parceli št. 990/2 na severnem

delu vzhodne meje ni bila ustrezno izvedena. Stavbno zemljišče je bilo v tem delu v izvornem OPN določeno do meje parcele in tako mora biti tudi po tehnični posodobitvi. Ker parcelnih delov, na katere je bilo v izvornem OPN določeno stavbno zemljišče, v ZKN ni več, je treba pri izvedbi tehnične posodobitve upoštevati relativni zamik okoliških parcel.



- Pripomba se nanaša na zahodno mejo stavbnega zemljišča v enoti urejanja prostora OT-005, kjer je bil del meje določen na parcelne meje, de la po stanju v naravi. Del meje, ki je bil v izvornem OPN določen na parcelne meje, je v tehnični posodobitvi usklajen z lokacijsko izboljšanim katastrom (mejo v obeh primerih predstavlja meja parcele št. 561/9, k. o. 2370 – Dol – Otlica). Del meje, ki je bil v izvornem OPN določen po stanju v naravi, je po tehnični posodobitvi usklajen z mejo parcele št. 948/3, saj se je stanje zemljiškega katastra uskladilo s stanjem v naravi. Omenjena parcela je bila tudi v izvornem OPN v celoti opredeljena kot stavbno zemljišče. Zaradi tega se je nekoliko spremenila oblika enote urejanja prostora.



- Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora OT-019. Stavbno zemljišče v izvornem OPN je bilo določeno v odnosu do zemljiškega katastra. Tehnična posodobitev je bila izvedena ob upoštevanju zamika parcel, ki je nastal z lokacijsko izboljšavo zemljiškega katastra. Z lokacijsko izboljšavo zemljiškega katastra so se parcele, na katerih je bilo opredeljeno stavbno zemljišče, premaknile tako, da del obstoječih objektov po izvedeni tehnični posodobitvi ni več na stavbnem zemljišču. Problem je treba rešiti z rednimi geodetskimi postopki oziroma v okviru rednih sprememb in dopolnitev OPN.



- Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora VR-08. Stavbno zemljišče je bilo v izvornem OPN določeno po stanju v naravi, neodvisno od zemljiškega katastra. Določeno je bilo tako,

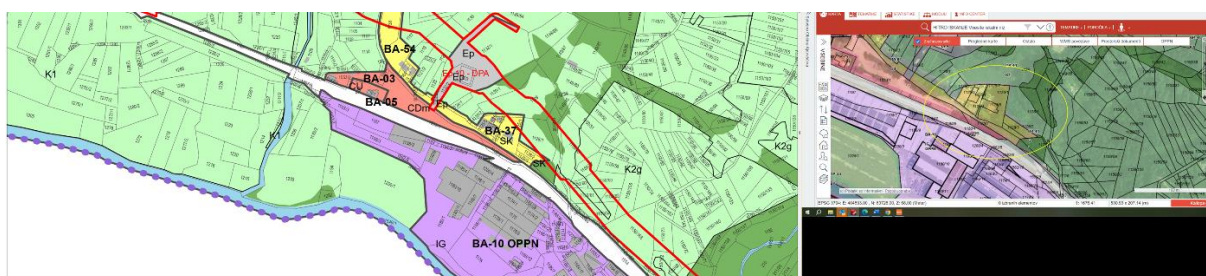
da je bil zajet obstoječ objekt. S tehnično posodobitvijo se na tem območju zato niso izvedle nobene spremembe.



- Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora VR-31 in sicer na njen vzhodni rob (parcele št. 1056/1, 1048 in 1052/1, k. o. 2383 – Vrtovin). Severna meja stavbnega zemljišča na parceli št. 1056/1 je bila v izvornem OPN določena po stanju v naravi (da je bil zajet obstoječ objekt), saj parcelno stanje ni odgovarjalo stanju v naravi. Z lokacijsko izboljšavo zemljiškega katastra se je parcelno stanje uskladilo s stanjem v naravi, zato se je omenjena meja stavbnega zemljišča s tehnično posodobitvijo uskladila z mejo parcele 1056/1, na kateri leži objekt. Severna meja stavbnega zemljišča na parcelah 1048 in 1052/1 v izvornem OPN je bila določena na parcelno mejo, vendar je bila narišana nenatančno. V okviru tehnične posodobitve je bila meja stavbnega zemljišča določena natančno na mejo obravnavanih parcel iz lokacijsko izboljšane katastra.

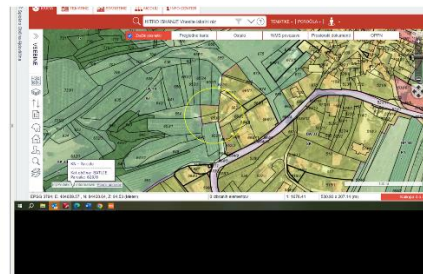
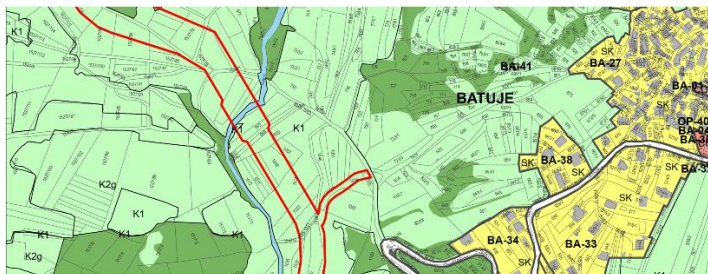


- Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora OT-041. Stavbno zemljišče v izvornem OPN je bilo večinoma določeno v odnosu do zemljiškega katastra, v južnem delu pa je bilo določeno po stanju v naravi (tako da so bili zajeti obstoječi objekti), saj parcelno stanje ni odgovarjalo stanju v naravi. Z lokacijsko izboljšavo zemljiškega katastra se je parcelno stanje uskladilo s stanjem v naravi, zato je bila v okviru tehnične posodobitve meja stavbnih zemljišč usklajena z mejo parcele št. 146/9, ki je dejansko del funkcionalnega zemljišča obstoječega objekta. Na parceli št. 146/5 po tehnični posodobitvi stavbno zemljišče ni več določeno.

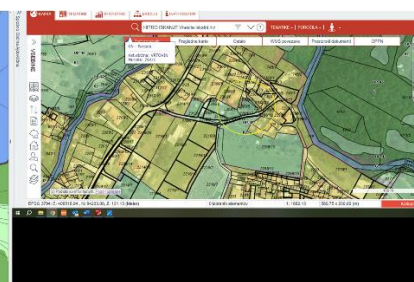


- Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora BA-37. Izvorni OPN je bil v postopku priprave delan na več stanj zemljiškega katastra, namenska raba pa ni bila v celoti posodobljena na

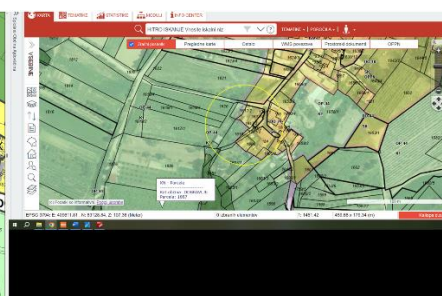
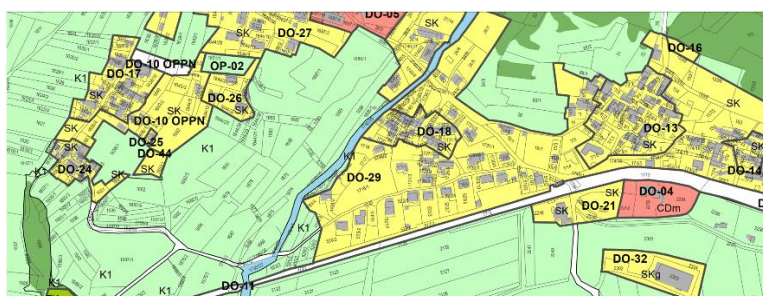
stanje zemljiškega katastra, na katerega je bil sprejet OPN. V primeru enote urejanja prostora BA-37 je evidentno, da je bilo stavbno zemljišče določeno na zemljiški kataster, vendar je glede na izvorni zemljiški kataster (ZKP) zamaknjeno. Tehnična posodobitev je bila izvedena ob tem vedenju, kar pomeni, da je stavbno zemljišče po izvedeni tehnični posodobitvi usklajeno z zemljiškim katastrom.



- Pripomba se nanaša na parcele št. 654 in 653/2, k. o. 2386 – Batuje. Severna in južna meja stavbnega zemljišča sta bili v izvornem OPN narisani nenatančno, malenkost mimo parcelnih mej. S tehnično posodobitvijo je dopustno takšno nenatančnost popraviti in mejo stavbnega zemljišča uskladiti s parcelnimi mejami. Zahodna meja stavbnega zemljišča pa je bila v izvornem OPN določena po stanju v naravi, neodvisno od zemljiškega katastra, kar pomeni, da se s tehnično posodobitvijo ne spreminja. To je treba ustrezno popraviti.

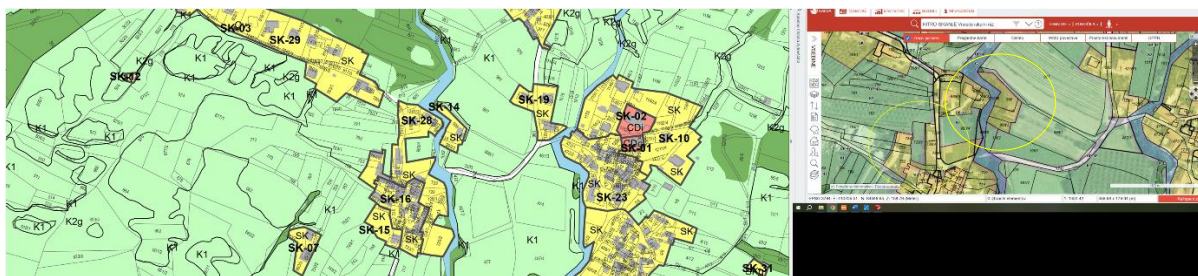


- Prva pripomba se nanaša na parcelo št. 2300/5, k. o. 2388 – Kamnje v enoti urejanja prostora PT-33. Parcela je bila v izvornem OPN vključena v območja stavbnih zemljišč, po tehnični posodobitvi je opredeljena kot kmetijsko zemljišče. Parcelo je treba vključiti v območje stavbnih zemljišč. Druga pripomba se nanaša na izvedeno tehnično posodobitev stavbnega zemljišča na parceli št. 2306/6, k. o. 2388 – Kamnje v enoti urejanja prostora PT-38. Vzhodno mejo stavbnega zemljišča je treba uskladiti z mejo omenjene parcele.

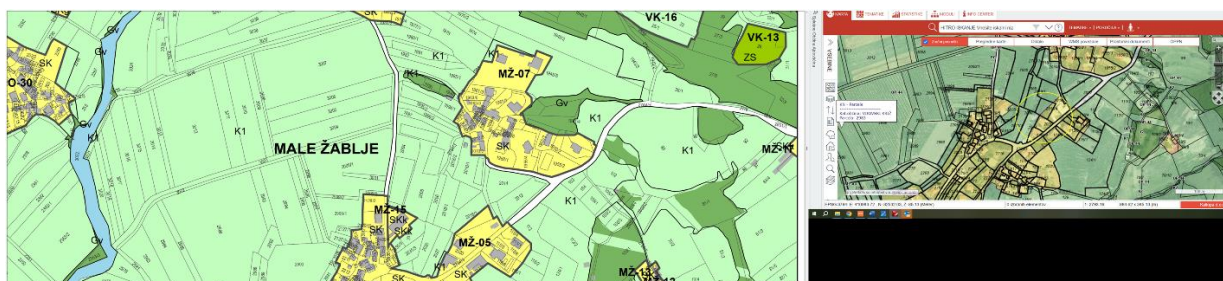


- Pripomba se nanaša na del zahodne meje enote urejanja prostora DO-24. Na obravnavanem območju je bila izvedena združitev parcel št. *90, *91/2 in 1617/3, k. o. 2390 – Dobravlje, nastala je nova parcela št. 1617/4. Parcele št. *90, *91/2 in 1617/3 so bile v izvornem OPN opredeljene kot stavbno zemljišče, enako velja tudi za parcelo št.

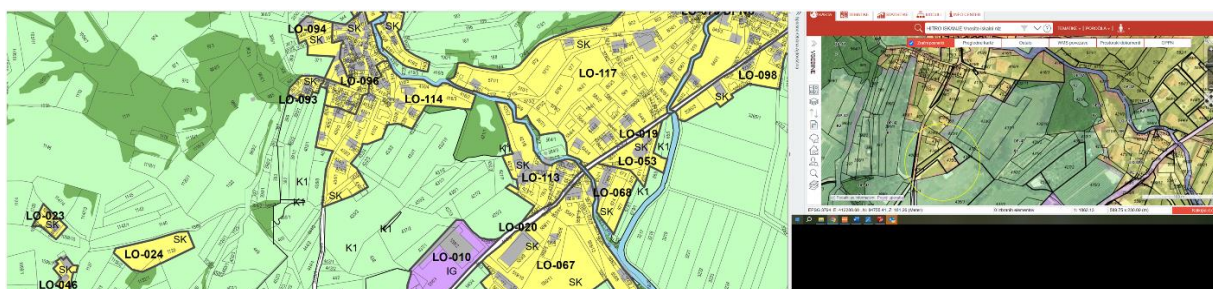
1617/4 po tehnični posodobitvi. Ker je parcela št. 1617/4 nekoliko spremenila obliko glede na prejšnje parcele, je po tehnični posodobitvi nekoliko spremenjena tudi oblika enote urejanja prostora.



- Pripomba se nanaša na zahodni del enote urejanja prostora SK-28. Ker natančni podatki o načinu določitve namenske rabe prostora v veljavnem OPN ne obstajajo (v času priprave trenutno veljavnega OPN to namreč še ni bilo zahtevano), je tehnična posodobitev izvedena na podlagi ocene, da je bilo stavbno zemljišče na delu parcele št. 733/1, k. o. Skrilje določeno zato, da so bili v območje stavbnih zemljišč zajeti obstoječi objekti. Stanje zemljiškega katastra, na katerega je pripravljen veljavni OPN namreč ne odgovarja stanju v naravi. Z lokacijsko izboljšavo zemljiškega katastra, ki jo je izvajala Geodetska uprava RS v času od 2019 do 2022, se je stanje zemljiškega katastra približalo stanju v naravi. Obstoječi objekti na zahodni strani v celoti ležijo na parcelah št. 752, 753 in 784/2. V okviru tehnične posodobitve se je meja stavbnega zemljišča zato uskladila z mejami teh parcel. Stavbno zemljišče se ohranja le na južnem delu parcele št. 733/1, saj se stanje zemljiškega katastra po lokacijski izboljšavi v tem delu ni izboljšalo do te mere, da bi lahko mejo stavbnega zemljišča določili na mejo parcel št. *61/1 in *61/3, saj bi del obstoječih objektov izpadel iz stavbnih zemljišč.



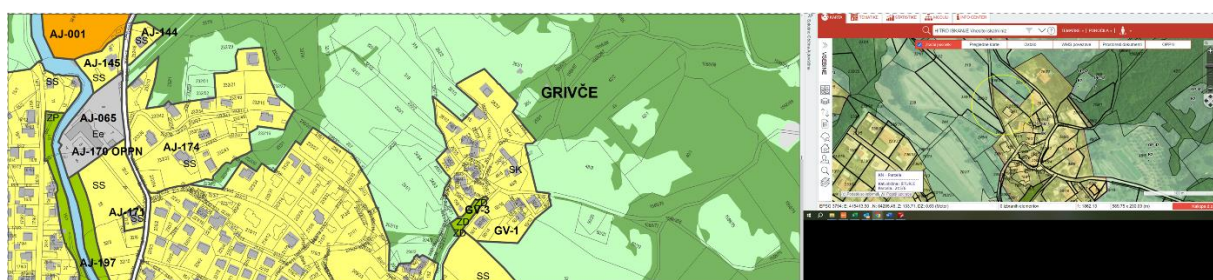
- Pripomba se nanaša na zahodno mejo enote urejanja prostora MŽ-05. Na obravnavanem območju ni bilo sprememb med izvirnim zemljiškim katastrom (ZKP) in ZKN, zato mora po tehnični posodobitvi meja stavbnega zemljišča ostati enaka kot v izvirnem OPN.



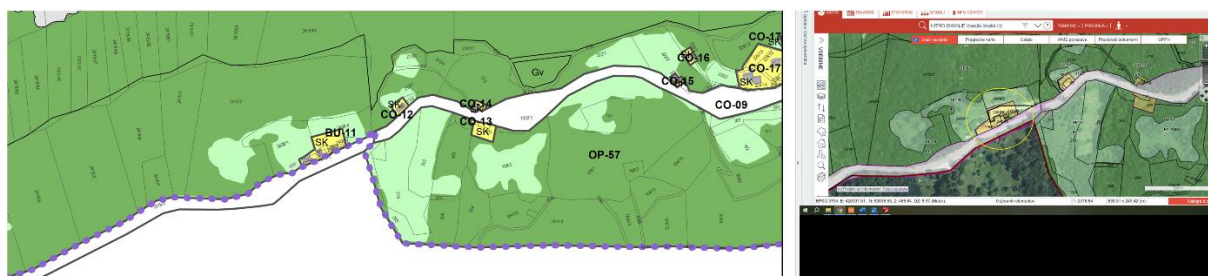
- Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora LO-114 in sicer na njen južni rob (parceli št. 435/1 in 435/2, k. o. 2381 – Lokavec). Meja stavbnega zemljišča na omenjenih parcelah je bila v izvornem OPN določena po stanju v naravi (da je bil zajet obstoječ objekt), saj parcelno stanje ni odgovarjalo stanju v naravi. Z lokacijsko izboljšavo zemljiškega katastra se je parcelno stanje uskladilo s stanjem v naravi, zato se je omenjena meja stavbnega zemljišča s tehnično posodobitvijo uskladila z mejo parcele 435/2, na kateri leži objekt. Parcela je po tehnični posodobitvi v celoti v območju stavbnih zemljišč, kljub temu da v izvornem OPN ni bila.



- Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora GV-1 in sicer na njen vzhodni rob (parcela št. 50/18, k. o. 2380 – Šturje). Meja stavbnega zemljišča na obravnavanem območju je bila v izvornem OPN določena po stanju v naravi (da je bil zajet obstoječ objekt). Kasneje je bila izvedena parcelacija parcele št. 50/12, nastali sta novi parceli št. 50/18 in 50/19. Tehnična posodobitev je bila izvedena ob upoštevanju novega parcelnega stanja, meja stavbnega zemljišča je bila usklajena z mejo parcele št. 50/18.

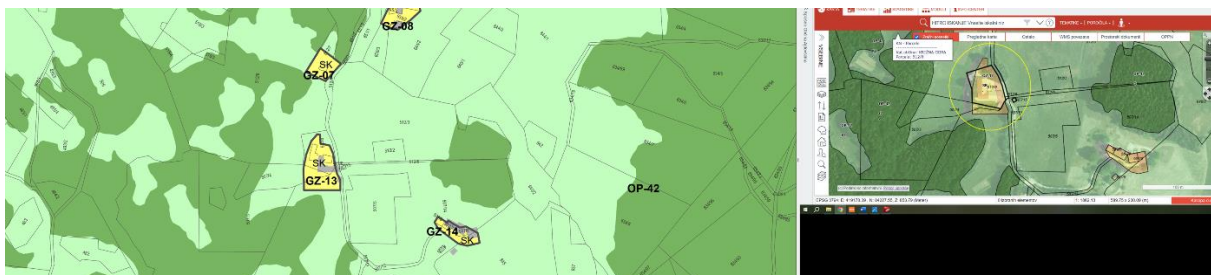


- Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora GV-1 in sicer na njen severo zahodni rob (parcela št. 1667/5, k. o. 2380 – Šturje). Meja stavbnega zemljišča na parceli št. 1667/5 je bila v izvornem OPN določena na parcelno mejo, vendar je bila narišana nenatančno. V okviru tehnične posodobitve je bila meja stavbnega zemljišča določena natančno na mejo obravnavane parcele iz lokacijsko izboljšane katastra.

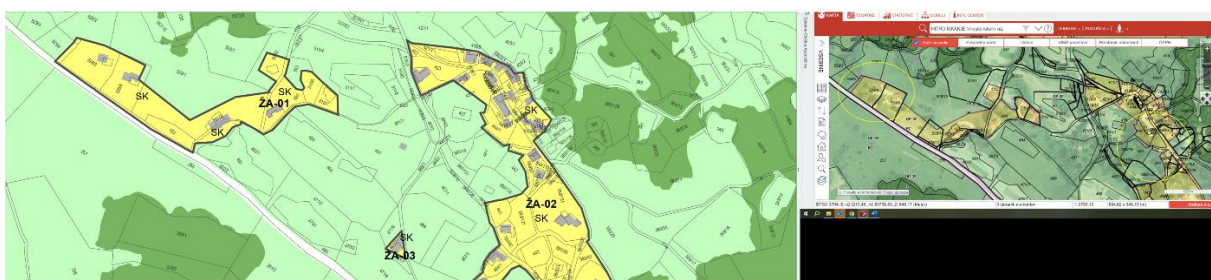


- Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora BU-11. Meje stavbnega zemljišča, ki so bile v izvornem OPN določene na zemljiški kataster, so bile v okviru tehnične posodobitve usklajene z lokacijsko izboljšanim zemljiškim katastrom. Severna pa je bila v izvornem OPN

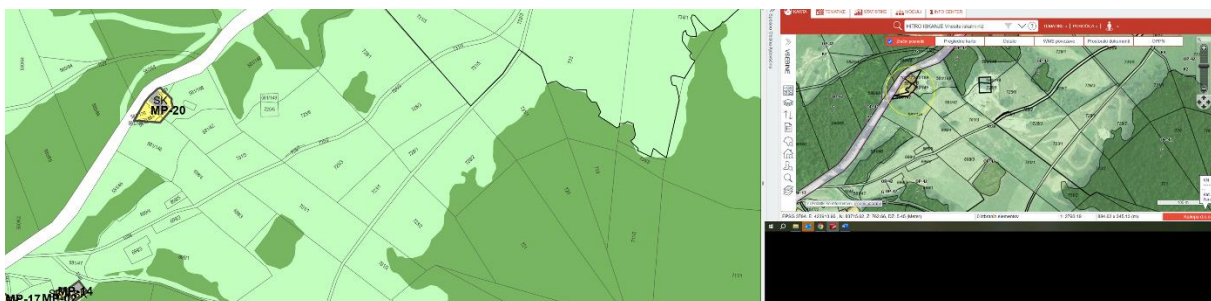
določena glede na stanje v naravi, tako da je bil zajet obstoječ objekt (neodvisno od zemljiškega katastra), zato se s tehnično posodobitvijo ne spreminja. Zaradi tega se je enota urejanja prostora nekoliko zožala, vendar le na račun uskladitve južne meje z dejanskim stanjem – cesto.



- Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora GZ-13. Stavbno zemljiše je bilo v izvornem OPN določeno delno v odnosu do zemljiškega katastra (kljub temu da parcelno stanje ni odgovarjalo stanju v naravi), delno pa po stanju v naravi. Na območju je bila izvedena parcelacija, iz parcel št. *35, *36 in 512/1, k. o. 2372 – Kri, sta nastali parceli št. 512/9 in 512/8. Parcela 512/9 naj bi predstavljala parcelo obstoječeka objekta. Ker parcelacija ni bila izvedena v skladu z namensko rabo prostora, le ta ni bila upoštevana pri izvedbi tehnične posodobitve. Pri tehnični posodobitvi je bil uporabljen princip relativnega zamika stavbnega zemljišča glede na zamik zemljiškega katastra zaradi lokacijske izboljšave.



- Pripomba se nanaša na zahodno mejo enote urejanja prostora ŽA-01, konkretno na parcelo št. 529/2, k. o. 2373 – Col. V izvornem OPN je bila zahodna meja stavbnega zemljišča določena na omenjeni parceli neodvisno od zemljiškega katastra, zato bi taka morala ostati tudi po tehnični posodobitvi. Mejo stavbnega zemljišča je treba ustrezno popraviti.

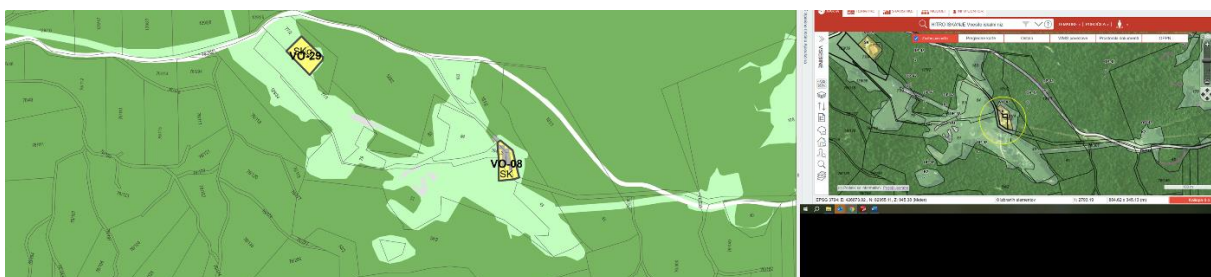


- Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora MP-20. Stavbno zemljišče je bilo v izvornem OPN določeno delno v odnosu do zemljiškega katastra (zahodna in južna meja), delno pa po stanju v naravi, tako da so bili v območje stavbnih zemljišč zajeti obstoječi objekti (stanje zemljiškega katastra ni odgovarjalo sranji v prostoru). Z lokacijsko izboljšavo zemljiškega katastra se je parcelno stanje približalo stanju v naravi, zato se je vzhodna meja stavbnega

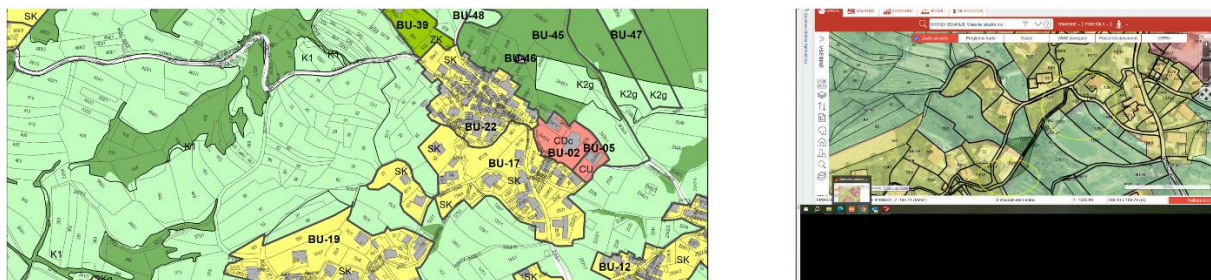
zemljišča prilagodila meji parcele 581/145. Na obravnavanem območju je bila izvedena tudi parcelacija parcele št. 581/144, k. o. 2373 – Col, nastale so nove parcele št. 581/168, 581/169 in 581/170, vendar le ta ni imela vpliva na izvedbo tehnične posodobitve.



Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora CO-19. Severna in južna meja stavbnega zemljišča sta bili v izvornem OPN narisani nenatančno, malenkost mimo parcelnih mej. S tehnično posodobitvijo je dopustno takšno nenatančnost popraviti in mejo stavbnega zemljišča uskladiti s parcelnimi mejami. Vzhodna meja stavbnega zemljišča pa je bila v izvornem OPN določena po stanju v naravi, neodvisno od zemljiškega katastra, kar pomeni, da se s tehnično posodobitvijo ne spreminja. To je treba ustrezno popraviti, tako da bo po tehnični posodobitvi stavbno zemljišče določeno tudi na delu parcele pt. 974/40, k. o. 2373 – Col.

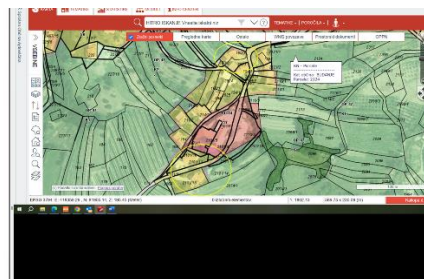
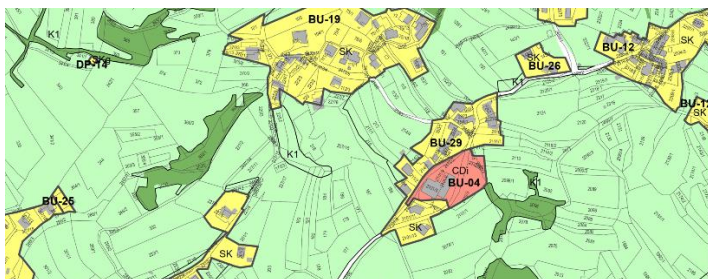


Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora VO-08. Stavbno zemljišče na obravnavanem območju je bilo v izvornem OPN določeno deloma v odnosu do zemljiškega katastra (kljub temu da parcelno stanje ni odgovarjalo stanju v naravi), deloma pa po stanju v naravi, tako da so bili v območje stavbnih zemljišč zajeti obstoječi objekti. Z lokacijsko izboljšavo zemljiškega katastra se je parcelno stanje na obravnavanem območju popolnoma spremenilo. Npr. parcela št. 192/1 je v izvornem zemljiškem katasru (ZKP) na vzhodni strani objektov, po ZKN, na katerega je izvedena tehnična posodobitev, pa se pojavlja na zahodni strani objektov. Izvedena pa je bila tudi delitev parcele št. *3, nastali sta novi parceli št. 181/3 in 181/4. Izhodišče pri izvedbi tehnične posodobitve je bilo, da objekti ostanejo na območju stavbnih zemljišč, zato se je vzhodna meja stavbnega zemljišča ohranila takšna kot je bila v izvornem OPN, zahodna in južna meja pa sta se prilagodili novemu parcelnemu stanju.

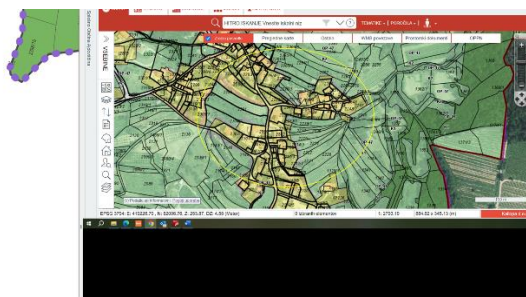
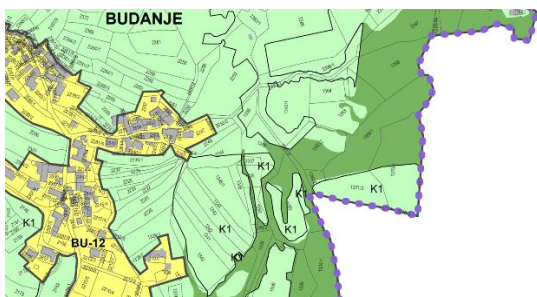


- Prva pripomba se nanaša na parceli št. 131/3 in 131/1, k. o. 2379 – Budanje v enoti urejanja prostora BU-17. Stavbno zemljišče je bilo v izvornem OPN določeno do meje parcele št. 131/1, enako je tudi po tehnični posodobitvi. Parcela št. 131/1 je bila v izvornem OPN v

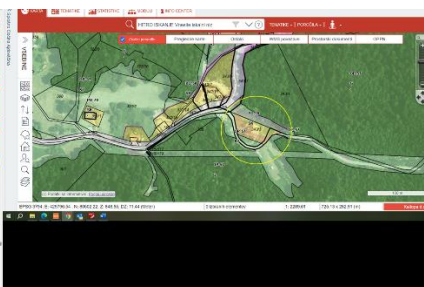
celoti kmetijska, enako je tudi po tehnični posodobitvi. Druga pripomba se nanaša na parcelo severovzhodno mejo enote urejanja prostora BU-19. Stavbno zemljišče je bilo v izvornem OPN določeno do meje parcele št. 151, enako je tudi po tehnični posodobitvi. Parcela št. 151 je bila v izvornem OPN v celoti kmetijska, enako je tudi po tehnični posodobitvi.



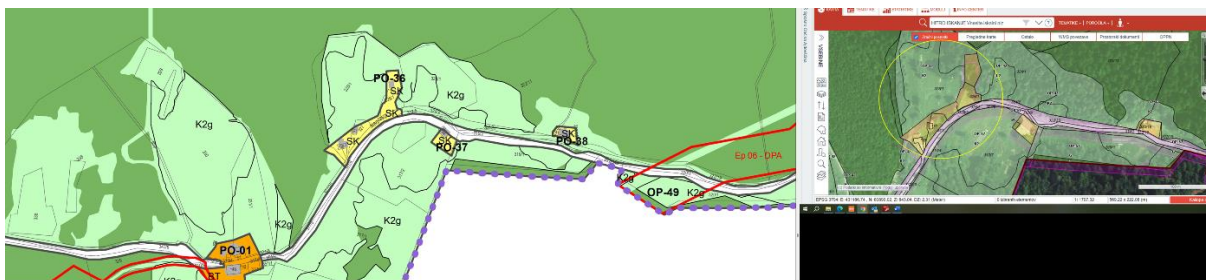
- Pripomba se nanaša na južni rob enote urejanja prostora BU-29, konkretno na parcelo št. 2101/13, k. o. 2379 – Budanje. Omenjena parcela je nastala z združitvijo parcel št. *278 in 2101/2, ki sta bili v izvornem OPN opredeljeni kot stavbni. Stavbno zemljišče se je s tehnično posodobitvijo uskladilo z mejo nove parcele.



- Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora BU-12. Območje stavbnih zemljišč na obravnavanem območju je bilo v večinskem delu določeno na zemljiški kataster. Z lokacijsko izboljšavo zemljiškega katastra je prišlo do precejšnjih razlik v parcelnem stanju glede na izvorni kataster (ZKP). Tehnična posodobitev je bila izvedena ob upoštevanju teh sprememb, stavbno zemljišče je bilo usklajeno z novim parcelnim stanjem.

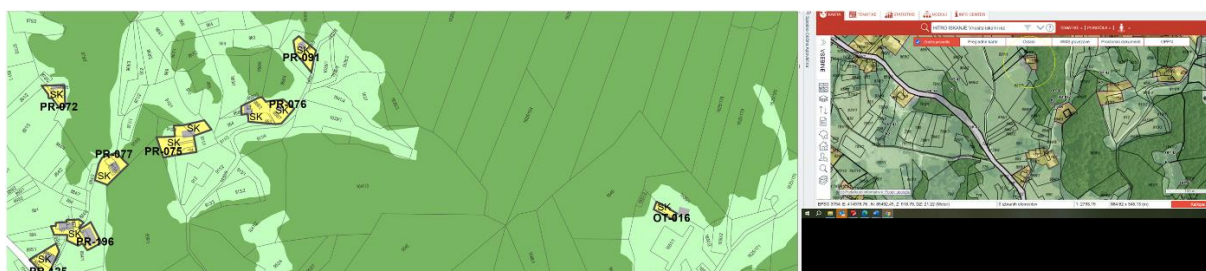


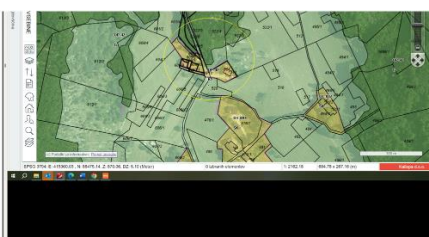
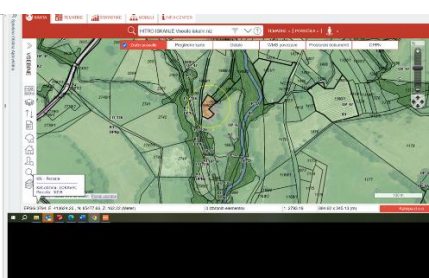
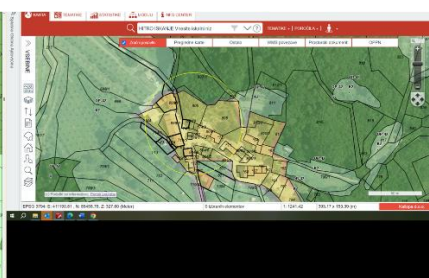
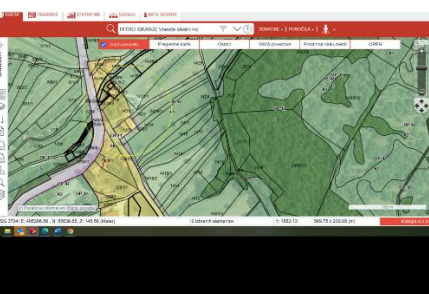
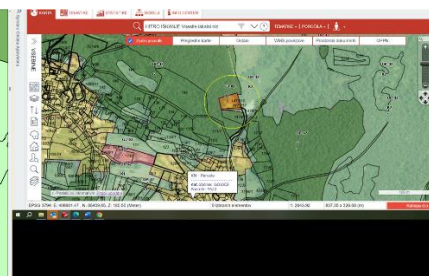
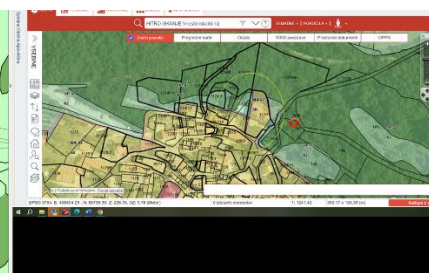
- Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora PO-39. Tehnična posodobitev je bila na obravnavanem območju izvedena ob predpostavki, da je bilo stavbno zemljišče v izvornem OPN določeno obstoječemu objektu, vendar nenatančno, najverjetneje tudi ob upoštevanju drugega stanja zemljiškega katastra, kot je uporabljen pri trenutno veljavnem OPN (na to nakazuje tudi oblika stavbnega zemljišča). S tehnično posodobitvijo je bilo zato stavbno zemljišče premaknjena na parcele, kjer dejansko stoji objekt.

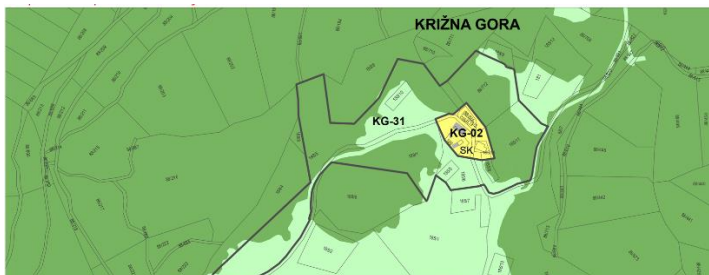
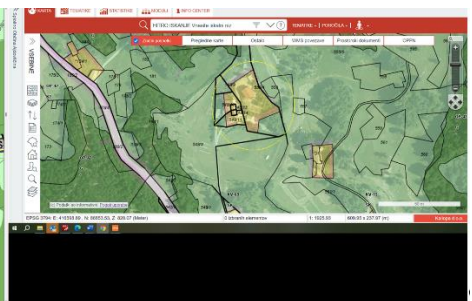
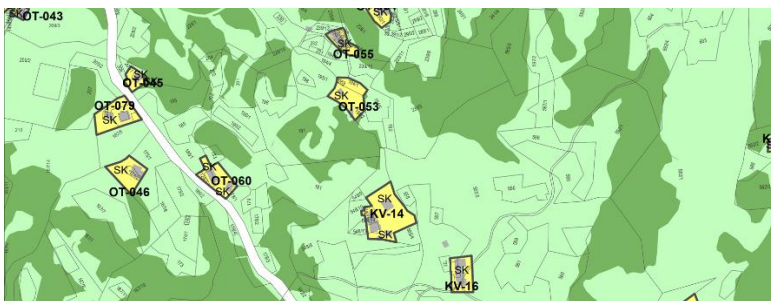
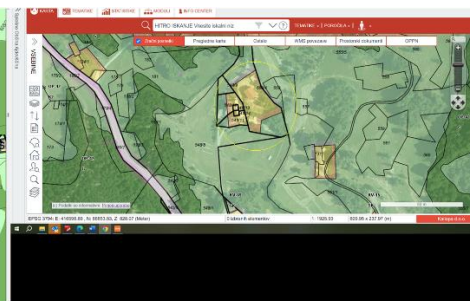
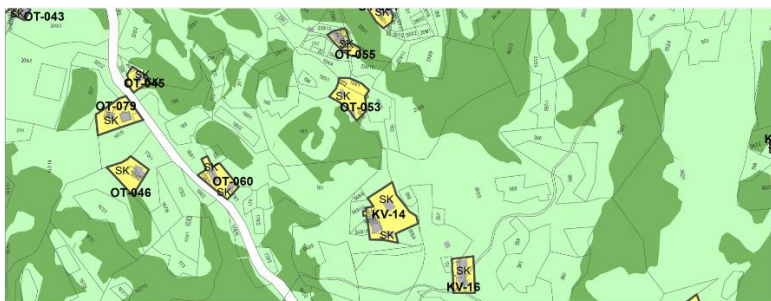
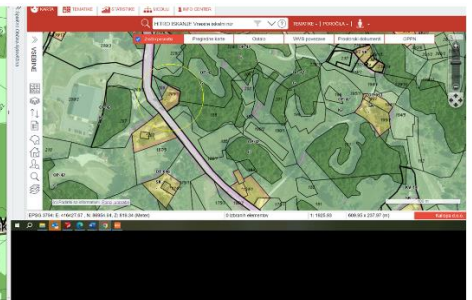
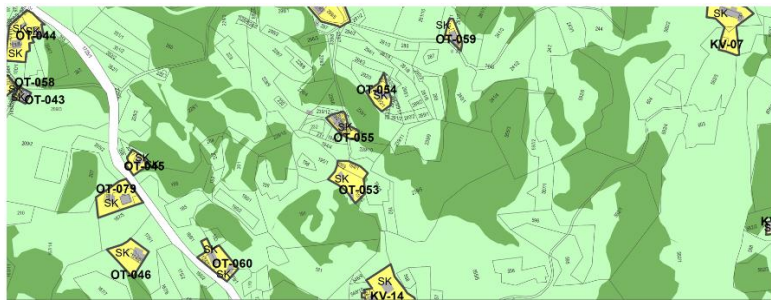
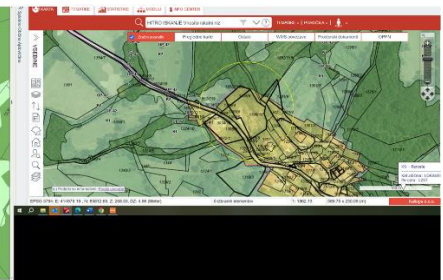
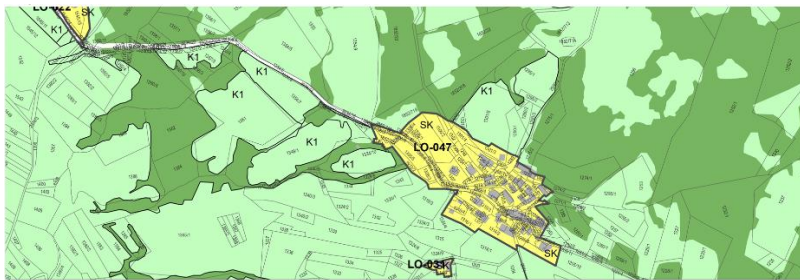


- Pripomba se nanaša na enoto urejanja prostora PO-36. Izvorni OPN je bil v postopku priprave delan na več stanj zemljiškega katastra, namenska raba pa ni bila v celoti posodobljena na stanje zemljiškega katastra, na katerega je bil sprejet OPN. V primeru enote urejanja prostora PO-36 je evidentno, da je bilo stavbno zemljišče določeno na zemljiški kataster, vendar je glede na izvorni zemljiški kataster (ZKP) zamaknjeno. Tehnična posodobitev je bila izvedena ob tem vedenju, kar pomeni, da je stavbno zemljišče po izvedeni tehnični posodobitvi usklajeno z zemljiškim katastrom.

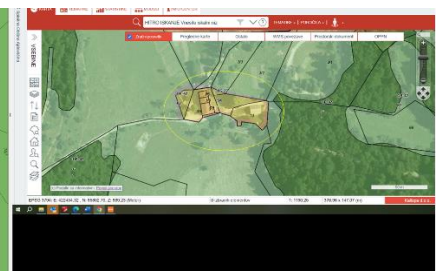
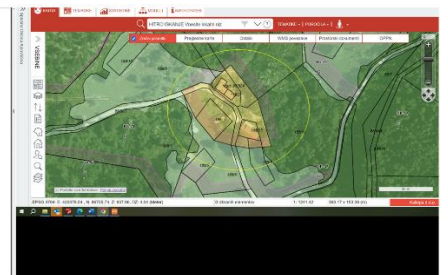
2. Pripombe s skupno obrazložitvijo in stališčem:

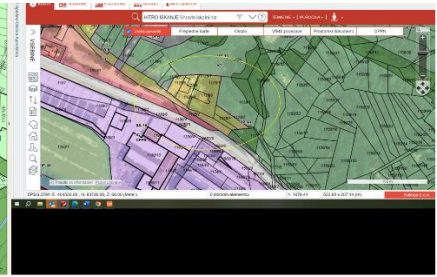
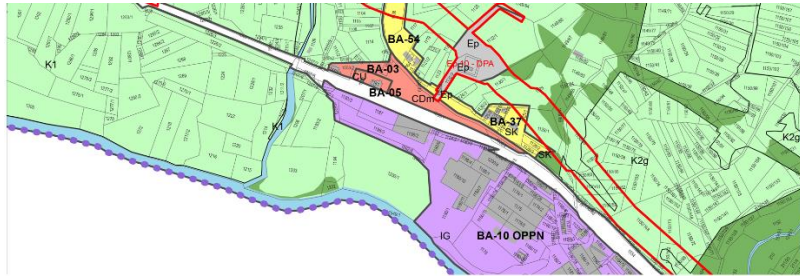
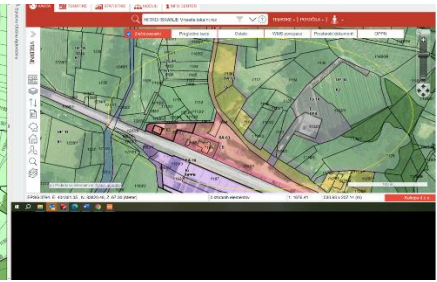
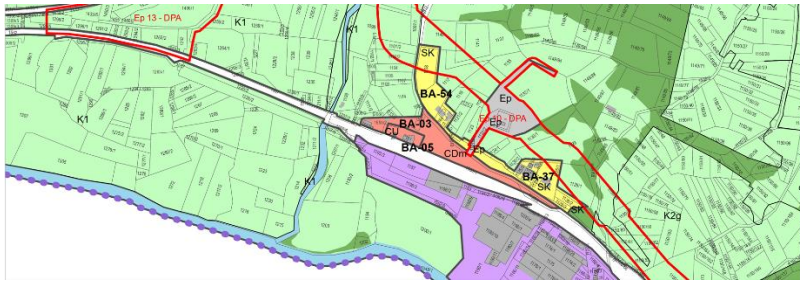




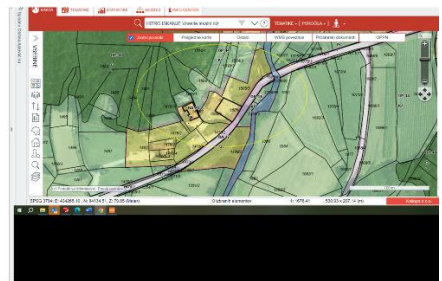


OBČ

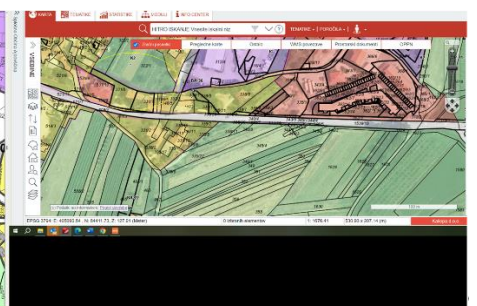
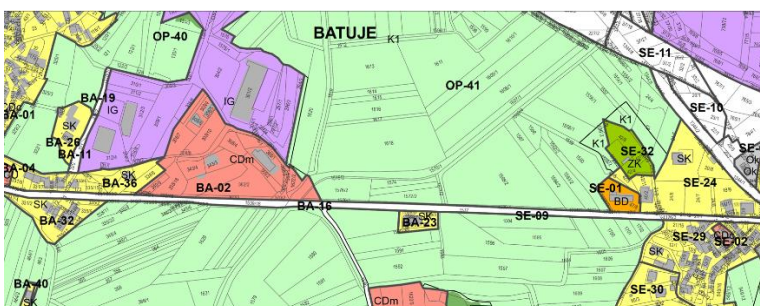
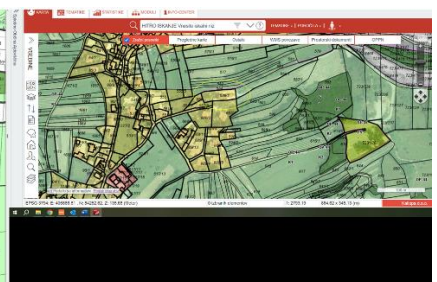
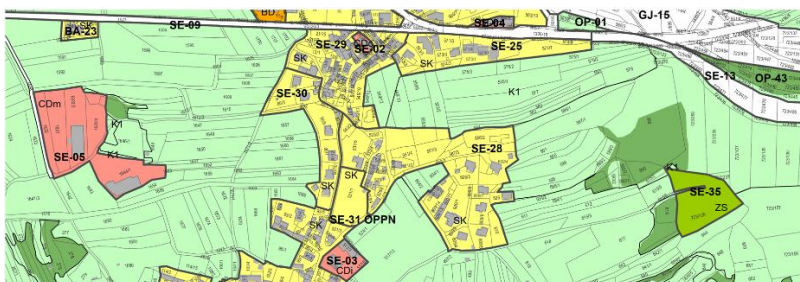
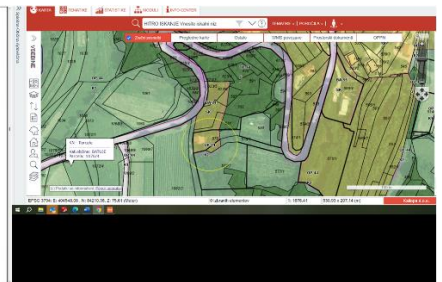


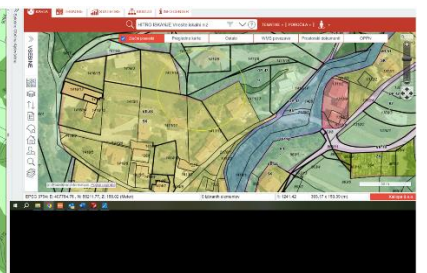
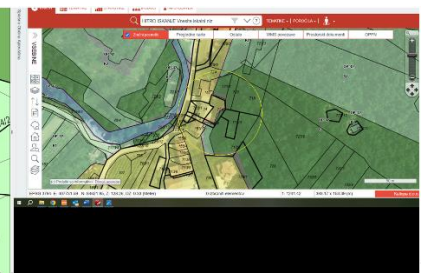
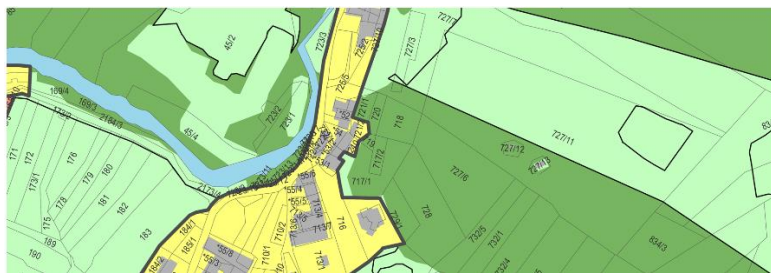
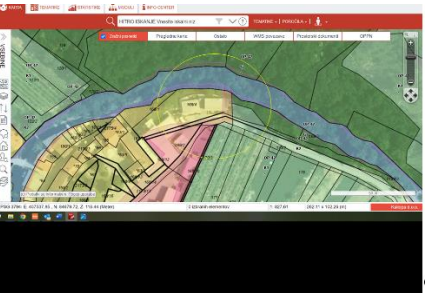
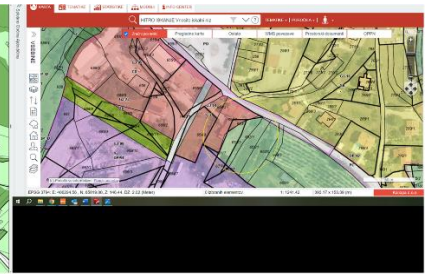
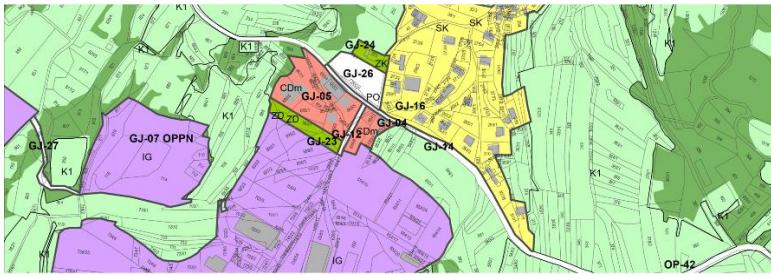
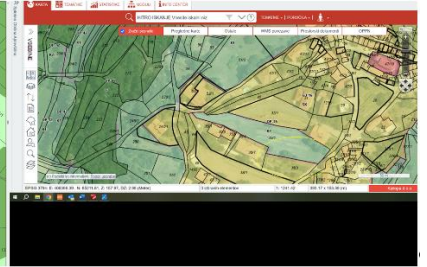
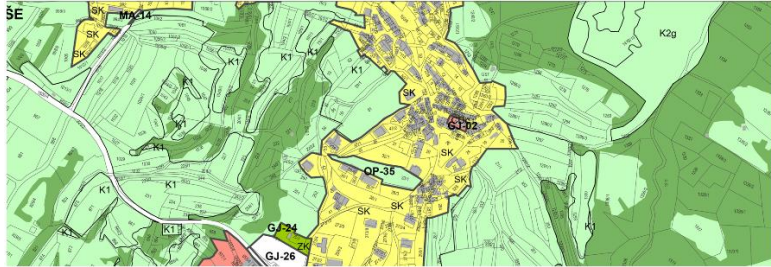
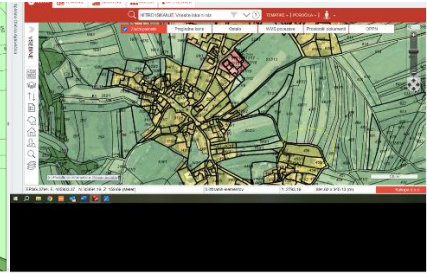
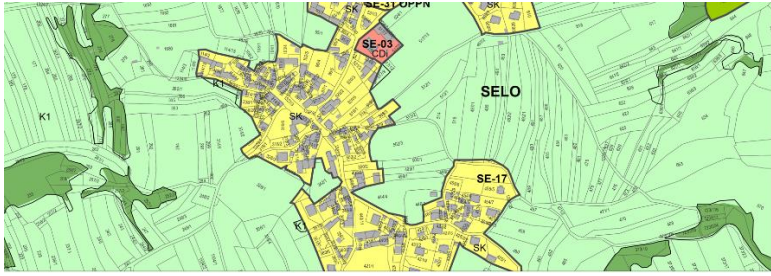


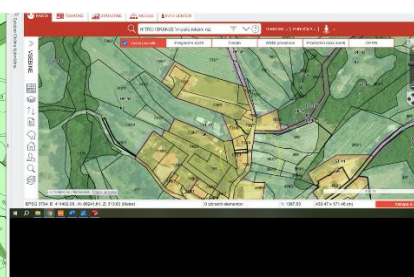
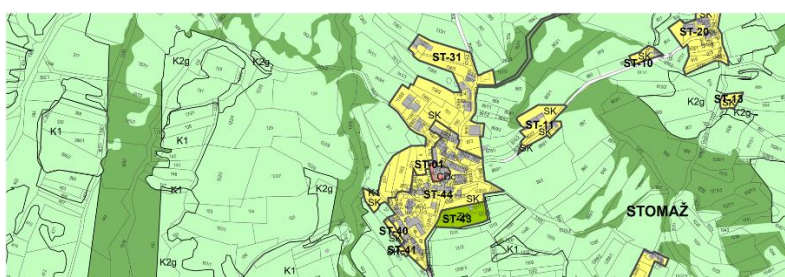
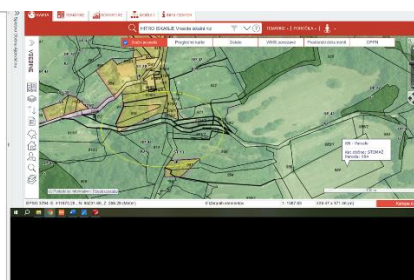
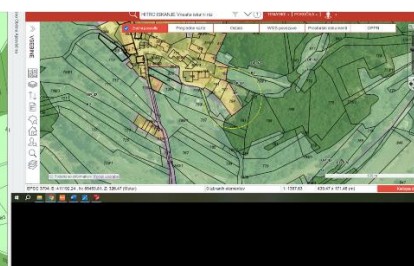
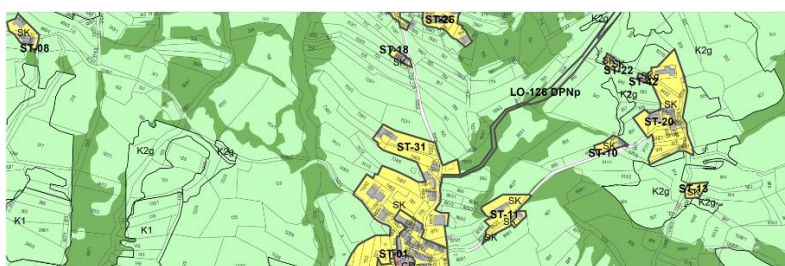
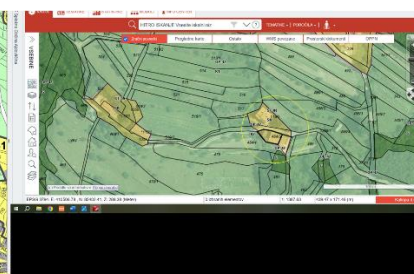
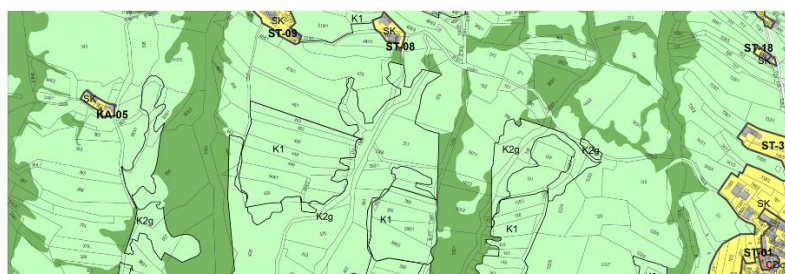
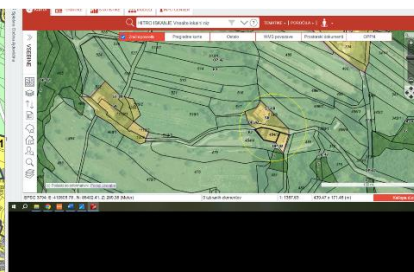
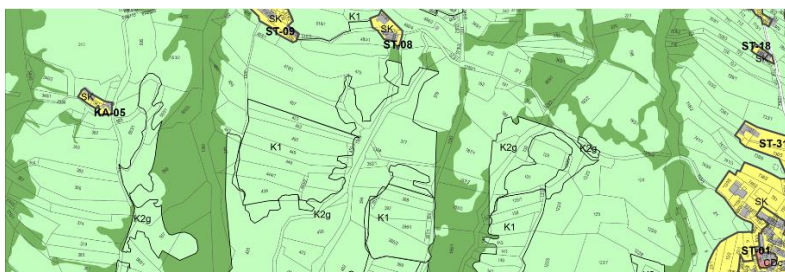
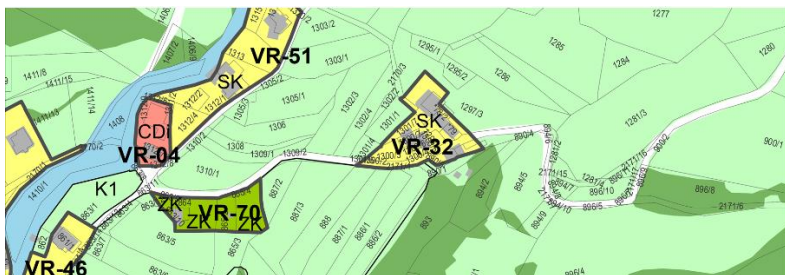
ČINA AJDOVŠČINA B2208

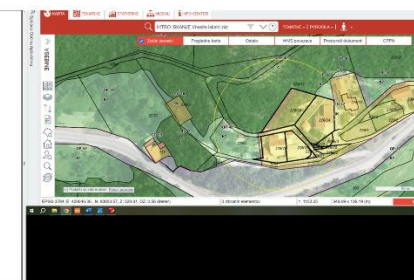
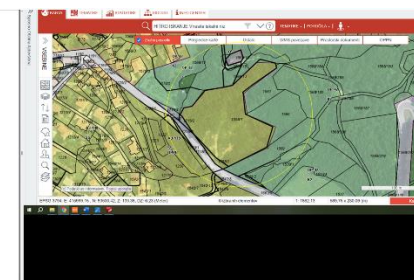
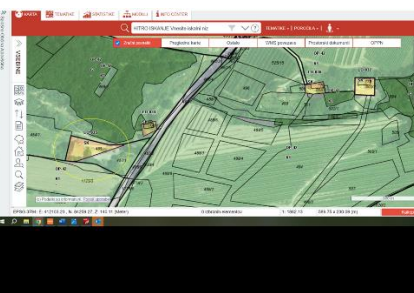
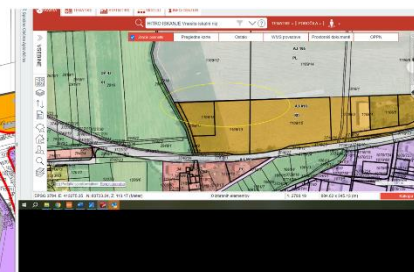
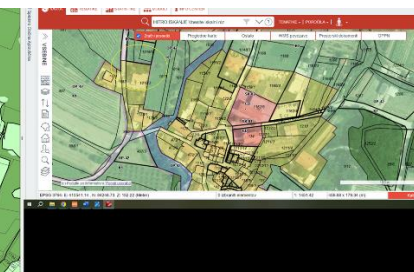
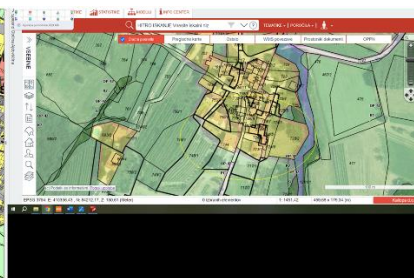


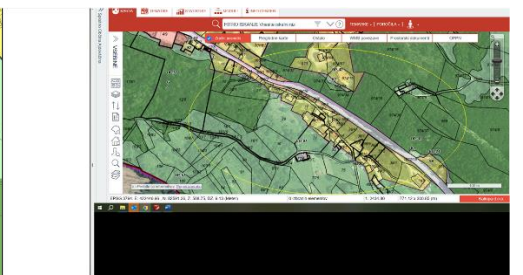
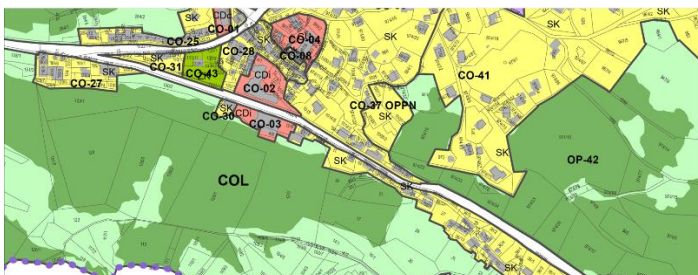
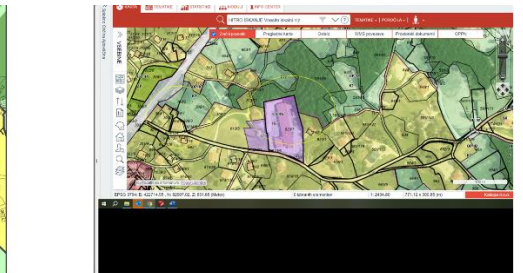
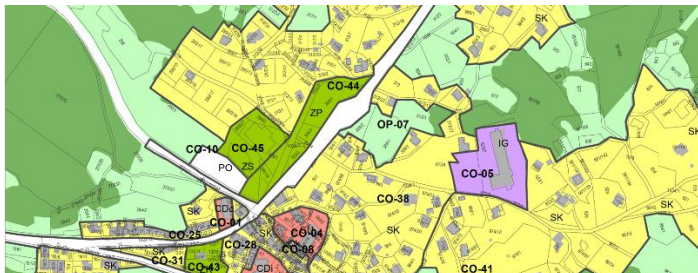
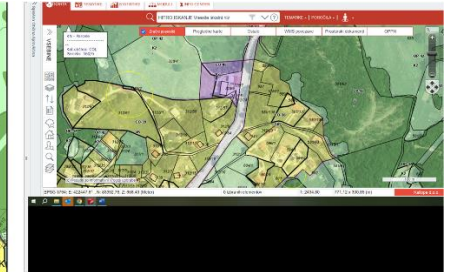
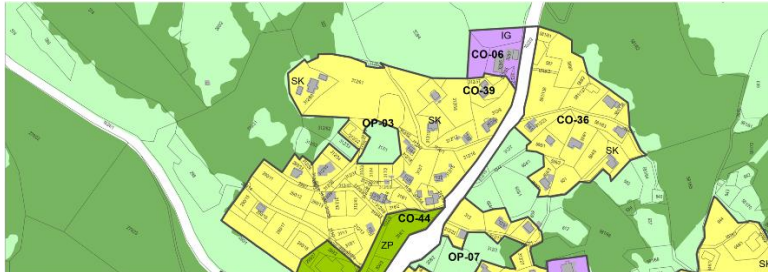
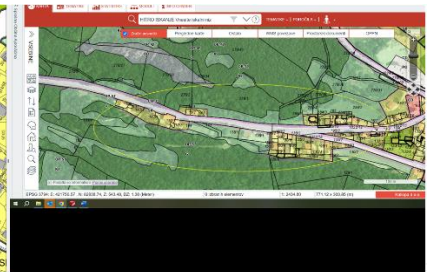
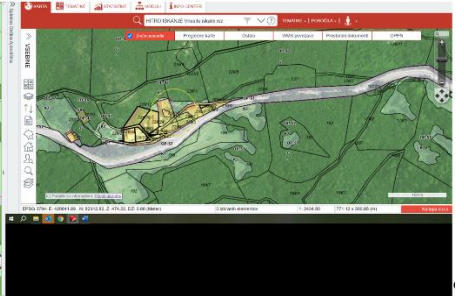
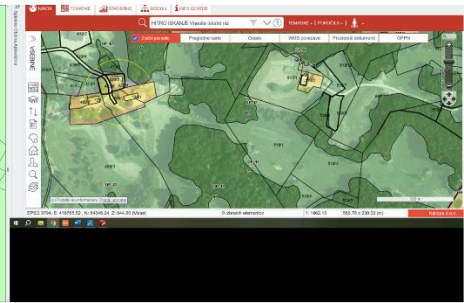
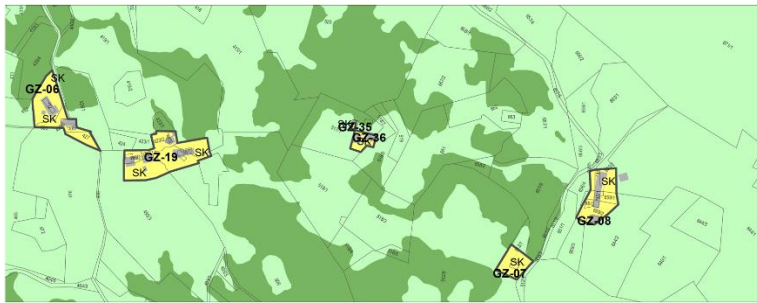
ČINA B2208

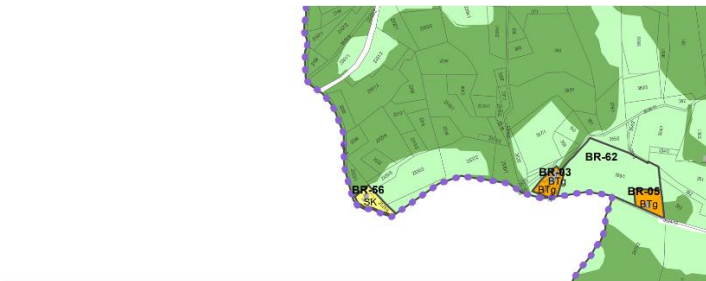
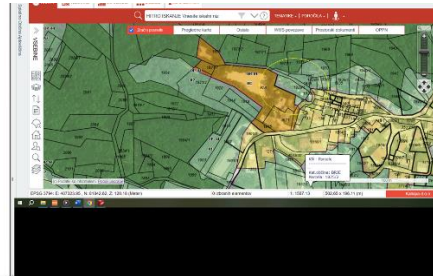
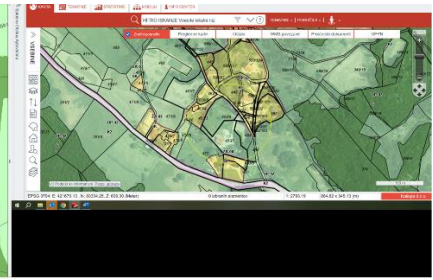
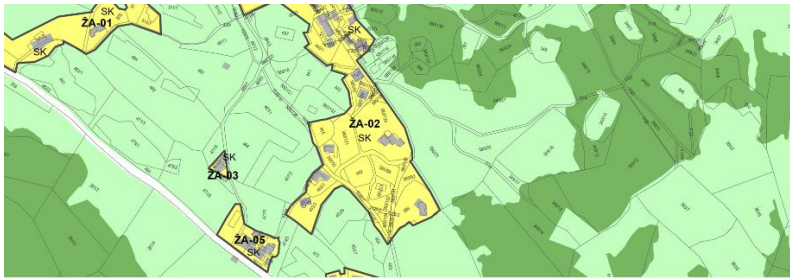




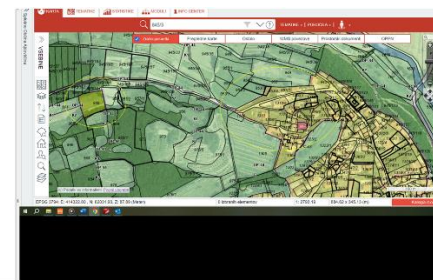
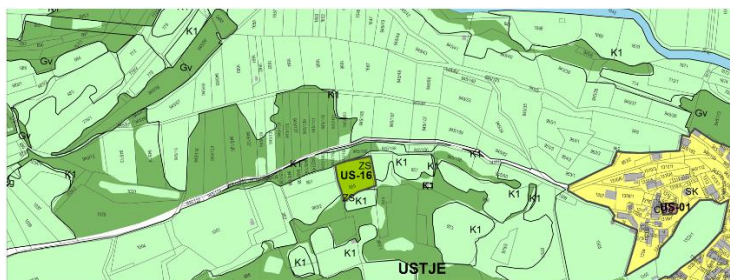
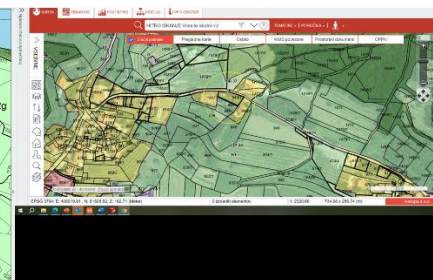
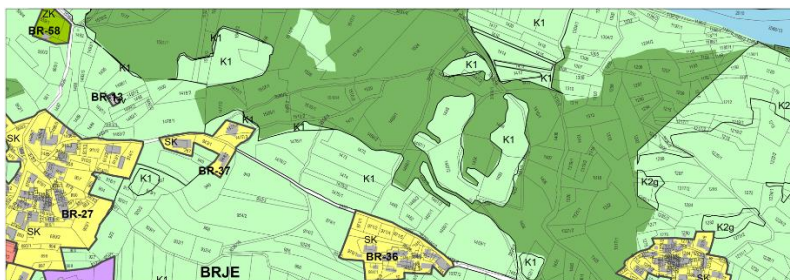
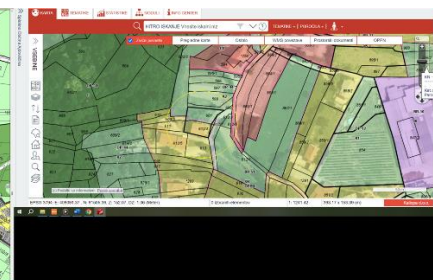
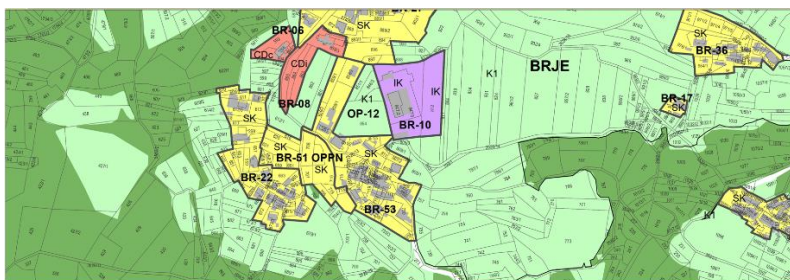
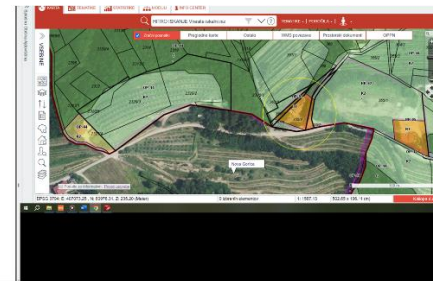


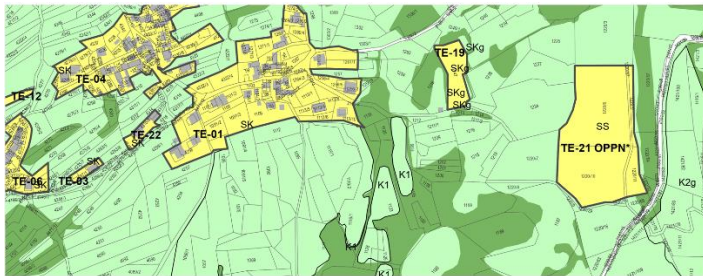
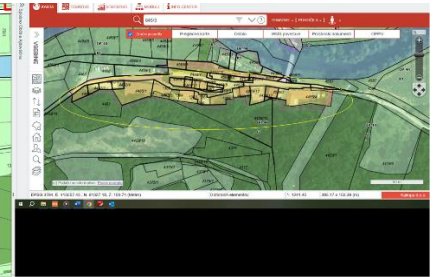
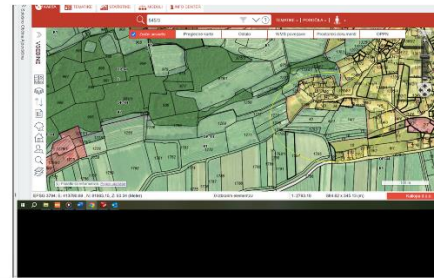
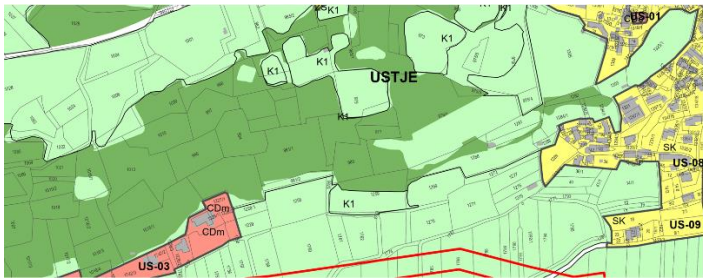




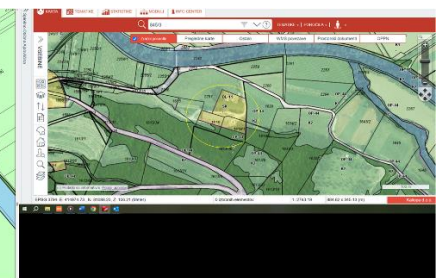
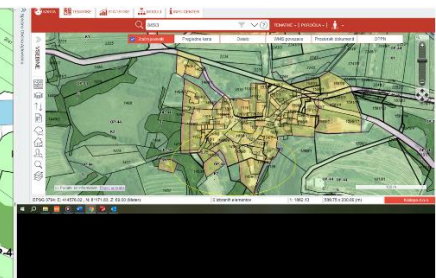
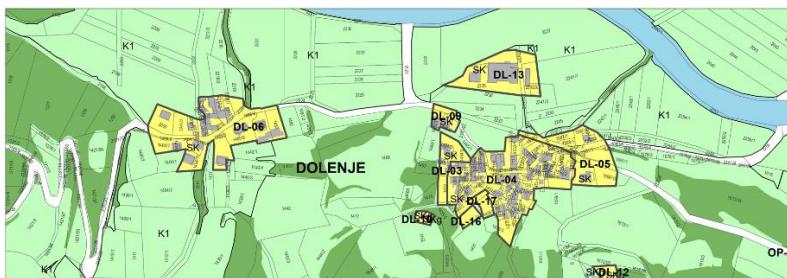
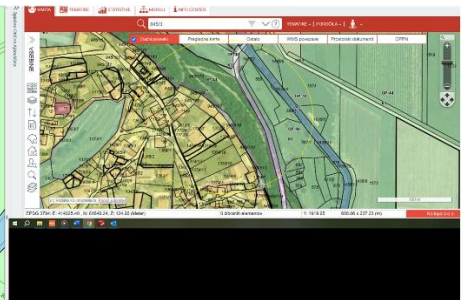
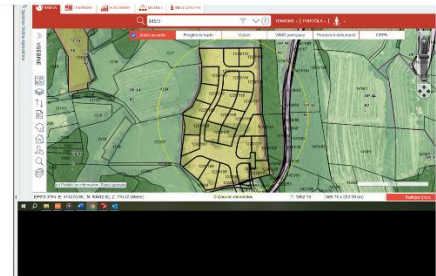


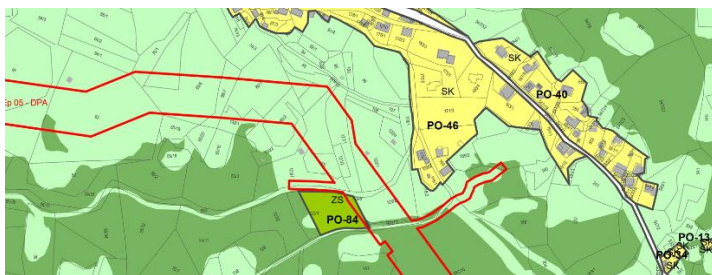
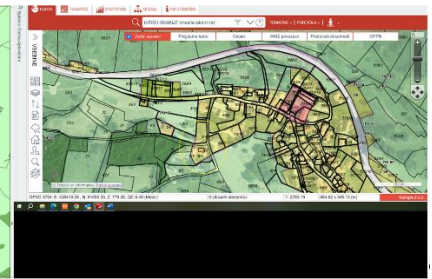
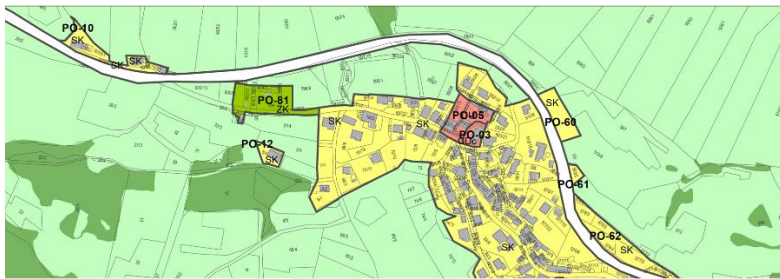
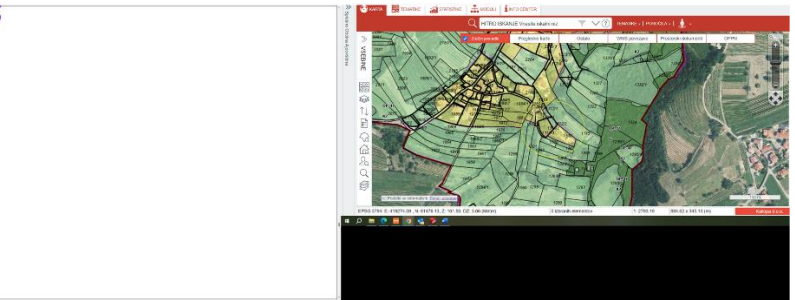
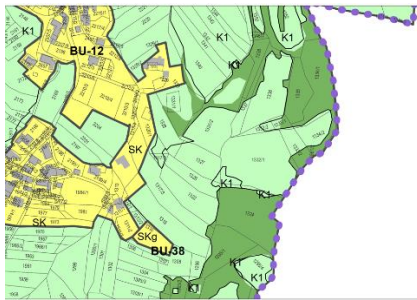
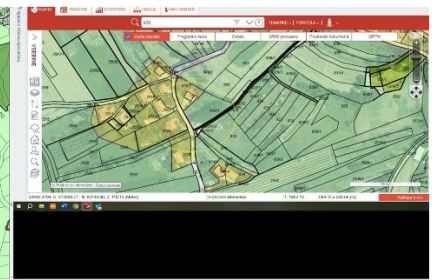
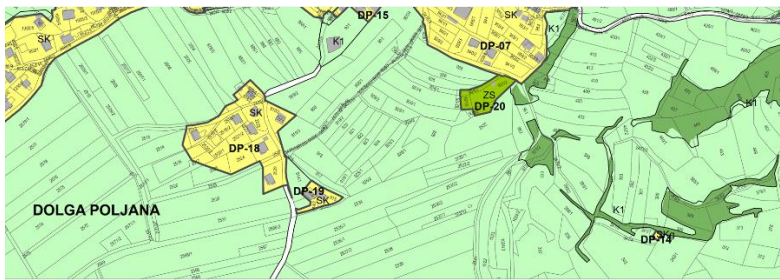
INA AJDOVČINA B2219



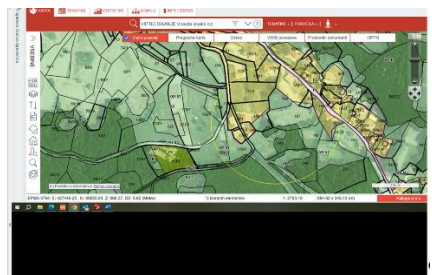


OBČINA AJDO

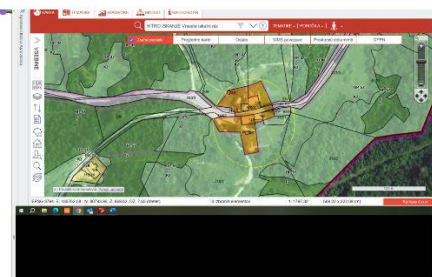
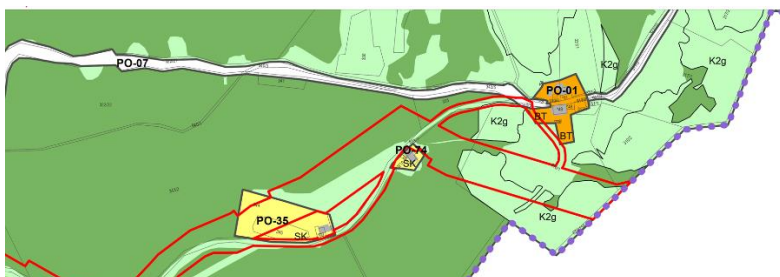
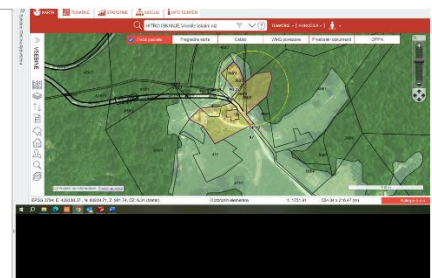


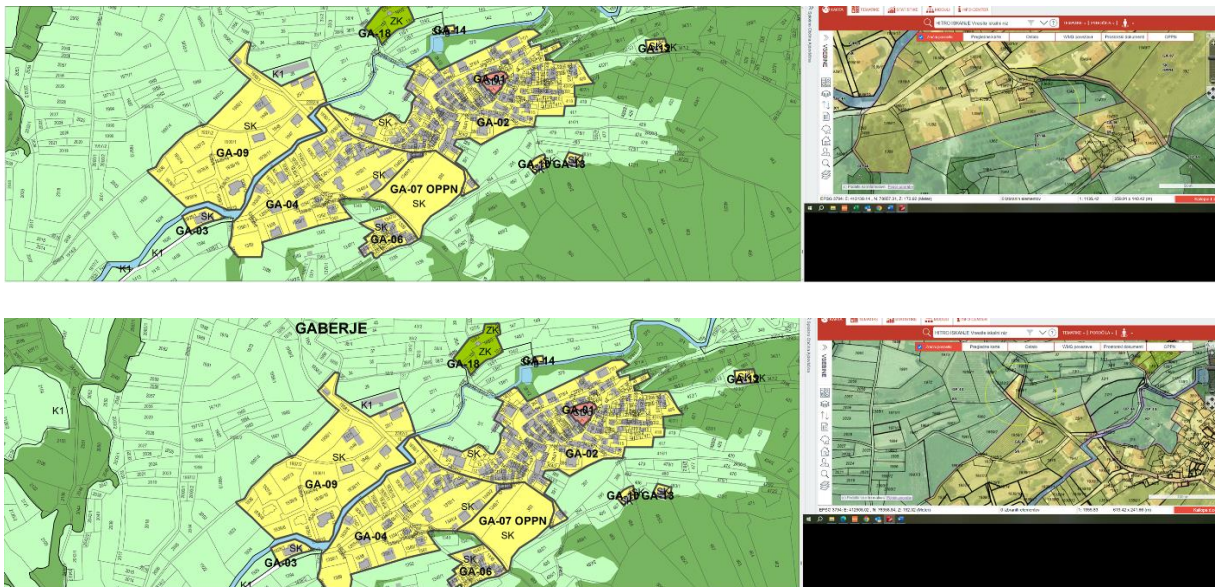


OBČ



OBČINA AJDO





- Pri izvedbi tehnične posodobitve je upoštevan relativni zamik med izvornim ZKP, na katerega je bila določena izvorna NRP in lokacijsko izboljšanim ZKN, na katerega je izvedena tehnična posodobitev. Pri podaji pripomb je bilo upoštevano sedanje lokacijsko parcelno stanje in ne stanje v času izvedbe tehnične posodobitve.

15. člen
(pripomba 14)

(1) Pripomba: Dajem pobudo za spremembo namenske rabe prostora na zemljišču s parc. št. 14/4 k. o. 2374 Vodice - sprememba iz kmetijskega v zazidljivo zemljišče. Leta 2022 sem preko pooblaščenca že oddala pobudo za spremembo namenske rabe prostora, ki jo prilagam v priponki. Zaradi parcelacije se je spremenila.

(2) Stališče:

- **Pripomba se ne upošteva.**

(3) Obrazložitev:

Pripomba se nanaša na spremembo osnovne namenske rabe in se bo obravnavala v postopku sprememb in dopolnitev OPN za zasebne pobude (SD OPN 1-3).

16. člen
(pripomba 15)

(1) Pripomba: Prosim za izločitev parcele št. 1621 k. o. 2390 Dobravlje iz OPPN. Parcela je samostojna in oddaljena od območja predvidenega OPPN-ja. Komunalno infrastrukturo elektrika, voda, telefon, kanalizacija imam na parceli 1623/4 katere lastnik sem. Istočasno ugotavljam iz i-Občina (slika v prilogi), da je prišlo do krčenja stavbnega dela parc. št. 1621 in 1623/4 vse k. o. 2390 Dobravlje. Prosim za ohranitev obstoječega stanja stavbnega zemljišča, ker ob nakupu sem jo plačal kot stavbno.

(2) Stališče:

- Pripomba o spremembi načina urejanja z OPN na delu parcel št. 1621 in 1623/4, obe k. o. 2390 Dobravlje, namesto z OPPN se upošteva.
- Pripomba, ki se nanaša na tehnično posodobitev, se ne upošteva.

(3) Obrazložitev:

Za razliko od drugih tovrstnih pobud gre za lokacijsko dislocirano zemljišče, obdano z obstoječo pozidavo in komunalno opremljeno.

Pri izvedbi tehnične posodobitve je upoštevan relativni zamik med izvirnim ZKP, na katerega je bila določena izvorna NRP in lokacijsko izboljšanim ZKN, na katerega je izvedena tehnična posodobitev. Velikost stavbnega zemljišča na omenjenih parcelah se ni bistveno spremenila.

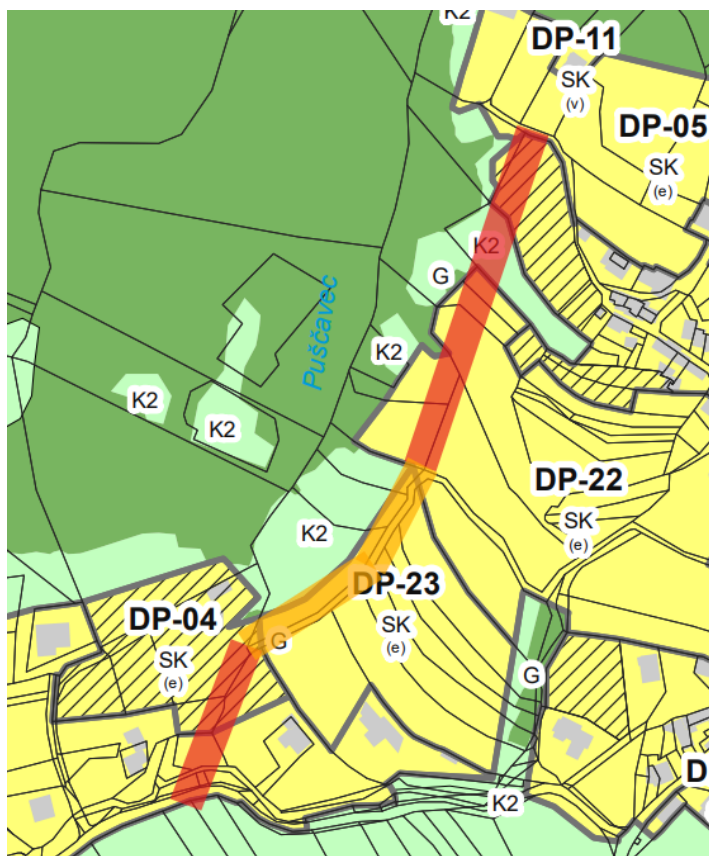
17. člen
(pripomba 16)

(1) Pripomba: Predlogi in dopolnitve se nanašajo na Občinski prostorski načrt Ajdovščina v nadaljevanju OPPN, ki je prikazan na listu št 32 na grafičnem prikazu izvedbenega dela NRP. Gre za večje nepozidano območje, ki nima urejenega dostopa tako za cestno povezavo kot infrastrukturo. Glede na stanje je ena od možnih rešitev umestitev te povezave preko parcel 852/5, 852/49, 852/51, 852/70, 852/14, 851, 1009/8, 849/1, 1012/5, ki bi se v nadaljevanju povezava priključila na že obstoječo občinsko cesto 2480/2 ter v nadaljevanju, bi se povezava uredila preko parcel 838, 823, 832, 826, 828, 829, 831, 830, 762, 763 in na vrhu vasi priključila na občinsko cesto 2481/9. Navedene so parcele, ki bi lahko bile pomembne pri umeščanju in so v večini del k. o. Budanje nekatere tudi k. o. Šturje. Iz grafičnega prikaza je razvidno, da je kar nekaj teh parcel, ki bi bile pomembne pri umeščanju povezave del predlaganih sprememb št. 1 OPN-ja. Glede na predloge sprememb št. 1 OPN-ja bi predlagal, da se deli parcel, ki bi bili pomembni pri umeščanju povezave izvzamejo in ostanejo del OPPN-ja, ki bi omogočal umestiti novo povezavo, ki bi lahko omogočala novogradnje na neposeljenem območju in povezala zgornji del vasi, ki je težko dostopen preko ozkih ulic v centru vasi. Nova povezava bi imela dve vlogi prvič, kot obvoznica mimo centra vasi in kot nova povezava, ki bi omogočala novogradnje. Glede na višinske razlike terena v vasi to ne bi predstavljalo večjih težav po grobi oceni bi naklon lahko dosegel v posameznih delih maksimalno 8-10%.

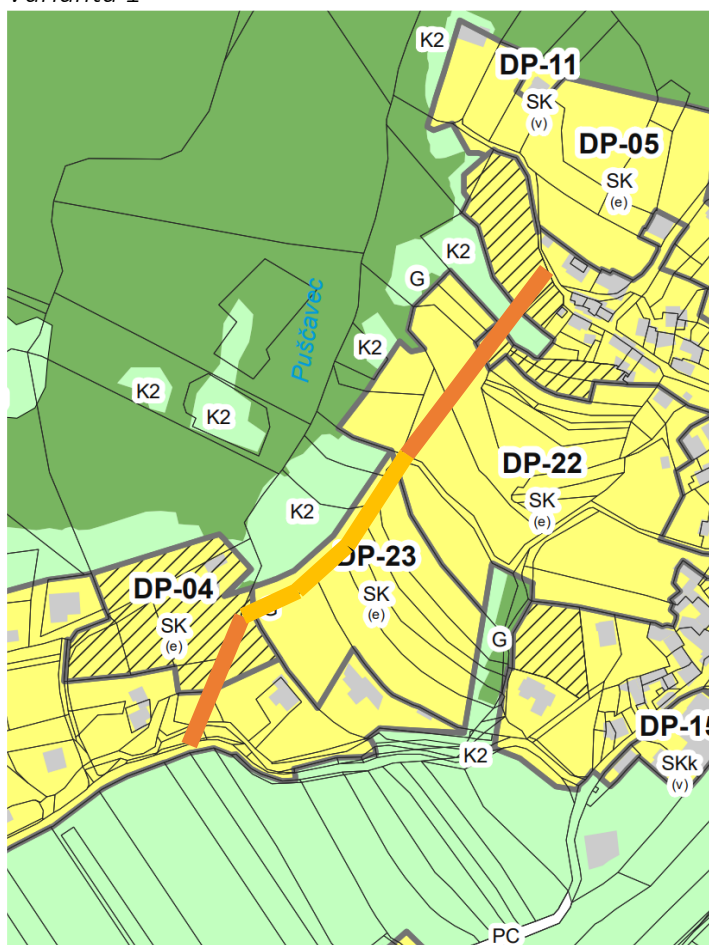
Predlog katere parcel ali deli parcel naj se izvzamejo iz predlaganih sprememb št. 1 OPN-ja:

- Parcele oziroma deli parcel 1009/8, 849/1, 1012/5, 763 in 762, ki so del k. o. Budanje in k. o. Šturje

Ko gre za dele parcel naj se izvzame dele v obsegu, ki bi omogočal umestitev nove povezave. Predlog, ki je približen je prikazan na spodnji sliki. Pri prikazu na sliki gre za idejni prikaz umeščanja povezave in prikazuje katere parcele ali deli parcel, ki so predmet predlaganih sprememb OPN-ja, bi lahko bile pomembne pri umeščanju povezave. Če se bo predlog oziroma pripomba upoštevala naj se izvzamejo deli parcel ali parcele, v obsegu, ki bo omogočal izvedbo.



Varianta 1



Varianta 2

(2) Stališče:

- **Pripomba o zmanjšanju območja predlagane spremembe načina urejanja iz OPPN na OPN se ne upošteva.**

(3) Obrazložitev:

Območji enote DP-04 in DP-05 sta prostorsko in reliefno ločeni od prostorskih enot DP-23 in DP-22 in se zato že danes napajata iz drugih dostopnih poti (severno in južno). Iskanje variante umestitve ene prometnice, ki bi napajala vse navedene, višinsko ločene enote urejanja, je zato manj verjetna. Zemljišča v enoti urejanja DP-05 so ob tem tudi že delno pozidana. Zato, da bi takšno, precej strmo prometnico načrtovali v OPN oz. OPPN, bi jo bilo potrebno predhodno prometno preveriti iz vidika tehnične izvedljivosti.

Razlogi za razvoj stavbnih zemljišč z izdelavo in sprejetjem OPPN so najmanj:

1. Usklajen razvoj in trajnostna raba prostora

Občinski prostorski načrti omogočajo usklajeno in trajnostno rabo prostora, saj upoštevajo širše razvojne cilje občine, okoljske dejavnike, infrastrukturne potrebe in druge pomembne elemente.

2. Zagotavljanje infrastrukturnih povezav

Zemljišča, ki so del obsežnejših nepozidanih stavbnih površin, so običajno komunalno neopremljena. V okviru podrobnega občinskega prostorskega načrta so jasno opredeljene in načrtovane vse potrebne infrastrukturne, ki so potrebne za delovanje celotnega območja zazidave, upoštevajoč tudi vplive, ki jih taka zazidava lahko ima navzven. Na ta način se preprečijo težave z nezadostno ali neustrezno infrastrukturo ter zagotovijo pogoji za udoben in kakovosten življenjski prostor.

3. Pravno varstvo in transparentnost

Podrobnejše prostorsko načrtovanje zmanjšuje tveganje za morebitne pravne spore, saj so pogoji gradnje jasneje določeni v naprej. Prav tako je vsem zainteresiranim stranem (lastnikom zemljišč, investitorjem, občinskim organom) jasno kaj, kje in kako je oziroma ni možno graditi.

4. Ohranjanje kakovosti bivalnega okolja

Načrtovanje s podrobnimi občinskimi prostorskimi načrti omogoča obvladovanje izrabe prostora z natančnejšo regulacijo gostote zazidave, višine objektov, prostorskih razdalj med objekti ter zelenih površin. To zagotavlja ustvarjanje kakovostnih bivalnih pogojev z zadostnim številom zelenih površin, dostopom do sončne svetlobe in zrakom, hkrati pa zmanjšuje možnost preobremenitve območja z gostoto gradnje.

5. Povečanje vrednosti zemljišča

Z vključenostjo zemljišča v OPPN se zaradi vsega zgoraj naštetega poveča njegova vrednost.

Zemljišče je del večjega nepozidanega območja. Najedanje območja z dovoljevanje gradnje na njegovih robnih delih bi onemogočilo njegov kvaliteten razvoj.

18. člen
(pripomba 17)

(1) Pripomba: V zvezi z odprto premoženjskopravno zadevo sem opazil, da je bila nepremičnina v moji lasti, parcela št. 135/2 k. o. Lokavec, cenjena samo delno (59,4%) kot stavbno zemljišče, delno pa kot kmetijsko zemljišče (40,6%), čeprav je bila ta parcela po mojem vedenju in po podatkih prejetega obvestila GURS o mojih nepremičninah z dne 31. 1. 2014 po namenski rabi v celoti stavbno zemljišče. Ob nadaljnjem preverjanju sem ugotovil tovrstno odstopanje tudi pri mojih sosednjih parcelah 135/1 in 135/4, obe k. o. Lokavec, in sicer je pri parceli 135/1 navedeno 12,4% kmetijskega zemljišča in pri parceli 135/4 pa 7% kmetijskega zemljišča, čeprav

sta bili tudi ti dve parceli prej po namenski rabi v celoti stavbni zemljišči. Vse tri omenjene parcele, kot tudi parcela 135/2 so namreč nastale iz parcele 135 k. o. Lokavec, ki je bila v celoti stavbno zemljišče. Pri tem dodajam, da je tisti del parcele, ki je sedaj označen kot kmetijsko zemljišče, tik ob stanovanjski stavbi, na parceli 135/3 pa v delu, ki je sedaj označen kot kmetijsko zemljišče, že dolgo stoji asfaltirana javna pot in se torej ni in se dolgo ne bo uporabljal kot kmetijsko zemljišče.

Ob preverjanju opisanega neskladja glede namenske rabe parcel št. 135/1, 135/2 in 135/4 k. o. 2381 Lokavec na oddelku za prostor je občinska urbanistka ugotovila, da je v občinskem prostorskem načrtu prišlo do napake. Pri označitvi stavbnega zemljišča se ni upoštevala meja parcel 135/1, 135/2 in 135/4 s sosednjima parcelama 3014/5 in 3014/1, kot je bila (upoštevajoč meritve iz leta 1984) dokončno urejena z odločbo Geodetske uprave RS, Območne geodetske uprave Nova Gorica, št. 90312-236/2005-15 z dne 21. 5. 2013 (z njo razpolagate, saj je bila tudi Občina Ajdovščina stranka upravnega postopka). Po pojasnilih občinske urbanistke gre napako pripisati dolgotrajnosti postopke priprave OPN in posledično težavam pri usklajevanju podatkov. Povedala je, da bo predlagala, da se napaka odpravi v okviru postopka sprememb in dopolnitev OPN, saj ravnokar poteka javna razgrnitev.

Glede na navedeno prosim, da se parcele 135/1, 135/2, 135/3 in 135/4 k. o. 2381 Lokavec spet v celoti označijo kot stavbna zemljišča, temu ustrezno pa naj se korigirajo enote urejanja prostora, da se navedene parcele v celoti uvrstijo v EUP LO-054, kamor kot zaokrožena celota tudi vsebinsko spadajo.

Opisano neskladje glede namenske rabe parcel 135/1, 135/3 in 135/4 k. o. 2381 Lokavec, ki je razvidno ob pregledu grafične priloge sedanjega OPN in prej veljavnega prostorskega planskega akta, ne more in niti ne sme biti kaj drugega kot tehnična napaka. Na pretežnem območju navedenih parcel, ki je v OPN – drugače kot v prej veljavnem prostorskem aktu – grafično prikazano kot kmetijsko zemljišče, namreč po 25. členu Zakona o ukrepih za odpravo posledic določenih zemeljskih plazov večjega obsega iz let 2000 in 2001 (ZUOPZP), v zvezi z Odlokom o programu priprave lokacijskega načrta za vplivno območje plazu Slano Blato v Občini Ajdovščina, velja prepoved spreminjanja tedaj obstoječe namenske rabe prostora do sprejema lokacijskega načrta (na katerikoli način: s sprejetjem novega prostorskega akta ali sprejetjem njegove spremembe – karkoli drugega je v očitnem nasprotju z besedilom in namenom zakonske določbe; enako velja za morebitno sklicevanje, da stanja, do katerega je prišlo ob neupoštevanju omenjene zakonske prepovedi, prav zaradi nje ne bi bilo mogoče popraviti). Tudi sicer ni razvidno, da bi bili podani kakšni utemeljeni razlogi za opisano spremembo (sploh ob upoštevanju, da so na večjem delu tega zemljišča poti). Da bi šlo za spremembo namenske rabe, v postopku na navedenih parcelah tudi ni bilo označeno, kot je bilo na tistih nepremičninah, kjer se je namenska raba v postopku sprejemanja OPN dejansko spreminjala. Ob tem pripominjam, da se je, v kolikor mi je znano, z OPN namenska raba iz stavbnega zemljišča v kmetijsko zemljišče spreminjala le v primeru pobud lastnikov za takšno spremembo, ter še, da na parcelah drugih lastnikov v soseščini do takšne prekvalifikacije ni prišlo. Ker niso jasni razlogi zanj (kot tudi iz dopisa občinske uprave z dne 7. 2. 2025), jim tudi ni mogoče vsebinsko ugovarjati in ne zaključiti, da je bilo opravljanje tehtanje morebitnega javnega in zasebnega interesa. V zvezi s tem dodajam, da opisana napaka pri označitvi namenske rabe v grafičnem prikazu OPN brez dvoma vpliva na moje premoženjsko pravne interese (glede na omejitve gradnje in ostale omejitve na kmetijskih zemljiščih, kot tudi pri urejanju premoženjsko pravnih razmerij glede poti in drugih posegov na obravnavanem območju, tudi infrastrukturnih, kar je občini že dalj časa poznano).

Verjamem, da se dogodijo napake in da ne gre za samovoljno postopanje, zato ponovno prosim, da se v okviru korekcijskega postopka napaka popravi in se parcele št. 135/1, 135/2, 135/3 in 135/4 k. o. 2381 Lokavec spet v celoti označijo kot stavbna zemljišča.

(2) Stališče:

- **Pripomba je utemeljena, vendar se v postopku SD OPN 1-1 ne more upoštevati. Del območja je usklajen s tehnično posodobitvijo, preostali del pa bo vključen v prve spremembe in dopolnitve OPN, ki bodo spreminjale osnovno namensko rabo.**

(3) Obrazložitev:

Pripomba se ne nanaša na tehnično posodobitev. Stavbno zemljišče že v izvornem OPN ni bilo določeno na celih parcelah št. 135/1, 135/2, 135/3 in 135/4. Meje stavbnih zemljišč, ki v izvornem OPN niso bile določene na kataster (niso sovpadale s parcelnimi mejami) so po tehnični posodobitvi ostale nespremenjene. Meje, ki so bile določene na kataster, so se s tehnično posodobitvijo uskladile z novim katastrom. Gre za napako v izvornem OPN, ki pa se zaradi narave postopka v SD OPN 1-1 ne more obravnavati, saj se ne vzpostavlja novih stavbnih zemljišč, čeprav gre za odpravo napake. Pobuda bo obravnavana v postopku SD OPN 1-2.

19. člen (pripomba 18)

(1) Pripomba:

Pripombe na osnutek sprememb in dopolnitev št. 1 OPN Občine Ajdovščina:

- 91 in 92. člen veljavnega OPN: V ureditvenih enotah (v) in (vj) so med drugim določeni odmiki, faktor zazidanosti, naklon streh, višina pritličja. V predlogu spremembe OPN je problematika naštetega odpravljena. V ureditvenih enotah (tudi drugih) pa je ostala, oziroma se na novo uveljavila višina kolenčnega zidu, ki je v nekaterih primerih lahko tudi sporna. Predlagamo, da se upošteva ali višjo in primernejšo višino kolenčnega zidu (npr. 160 cm), oziroma, da se ta obravnava posamično za vsak primer posebej.
- 66. člen, 4 odstavek: Pomožni objekti ne smejo presegati 40% zazidane površine glavnega objekta. V nekaterih primerih je to lahko sporno in za posamezne investitorje pri iskanju rešitev lahko tudi finančno obremenjujoče (nove parcelacije ipd.). V kolikor se uveljavlja procent, predlagamo, da bo ta višji, oziroma, da se ukine in uravnava z veljavnimi kriteriji pomožnih objektov.
- Pripomba na 126. člen (poplavna območja): Gre za problematiko poplavnega območja v EUP US-09, tudi na visoko ležečih delih. Je mogoče krajanom Ustij nekako omogočiti novogradnje na mestih, ki jih je napaka zajela? Mogoče razdelitev EUP...
- Vprašanje glede spremembe namenske rabe zemljišča: Imamo konkreten primer stranke, ki je leta 2012 znižala bonitetne točke iz 54 na 34 ter kasneje dala vlogo za spremembo namenske rabe zemljišča iz kmetijskega v stavbno. V letu 2022 se je bonitetno točkovanje tudi njej (kljub elaboratu, ki je dokazoval nasprotno) spremenilo in sedaj ima zemljišče 61 bonitetnih točk. Stranka je že vložila zahtevo za spremembo namenske rabe iz kmetijske v stavbno in sedaj jo zanima ali bo to obravnavano s predvideno spremembo OPN in kakšen pomen bo imelo novo bonitetno točkovanje na njeno vloženo zahtevo. Gre za zemljiški parceli s parc. št. 282/1 in 282/2 k. o. Selo.

(2) Stališča:

- **Pripomba o višini kolenčnega zidu se smiselno upošteva.**
- **Pripomba o spremembi maksimalne zazidane površine pomožnega objekta se smiselno upošteva.**
- **Pripomba o problematiki poplavnega območja EUP US-09 se upošteva.**

- **Pripomba o bonitetnih točkah v povezavi s podano pobudo se ne upošteva.**

(3) Obrazložitev:

- Višina kolenčnega zidu na max. 160 cm se uskladi v ureditvenih enotah (e), (dv) in (vi).
- 66. člen, 4. odstavek: določilo, da pomožni objekti ne smejo presegati 40% zazidane površine glavnega objekta se ohrani na ureditvenih enotah (e), (dv) in (vi), na ostalih pa ostaja priporočilno (praviloma).
- 126. člen, vsebina vezana na enoto US-09, ki se je razdelila na dve enoti – grafični in tekstualni del se uskladi, netočnost se odpravi. V 126. členu predloga odloka se oznaka EUP spremeni iz US-09 na US-07.
- Pripomba o bonitetnih točkah v povezavi s podano pobudo za spremembo NRP se ne nanaša na razgrnjeno gradivo SD OPN 1-1. Boniteta zemljišča je podatek o proizvodni sposobnosti zemljišča, ki se določa v obliki bonitetnih točk, in jo vodi Geodetska uprava Republike Slovenije. Spremembe osnovne namenske rabe prostora se bo obravnavalo v postopkih SD OPN 1-2 in 1-3.

20. člen
(pripomba 19)

(1) Pripomba: Vloga za izdajo dovoljenja za krčitev gozda je oddana na ZGS OE Tolmin za parcelno številko 547/23, površina želene krčitve 607 m², namen krčenja gozda v kmetijske namene.

(2) Stališče:

- **Pripomba se nanaša na spremembo osnovne namenske rabe in se bo obravnavala v postopku sprememb in dopolnitev OPN za zasebne pobude.**

(3) Obrazložitev:

Pripomba se nanaša na spremembo osnovne namenske rabe in se bo obravnavala v postopku sprememb in dopolnitev OPN za zasebne pobude (SD OPN 1-3).

21. člen
(pripomba 20)

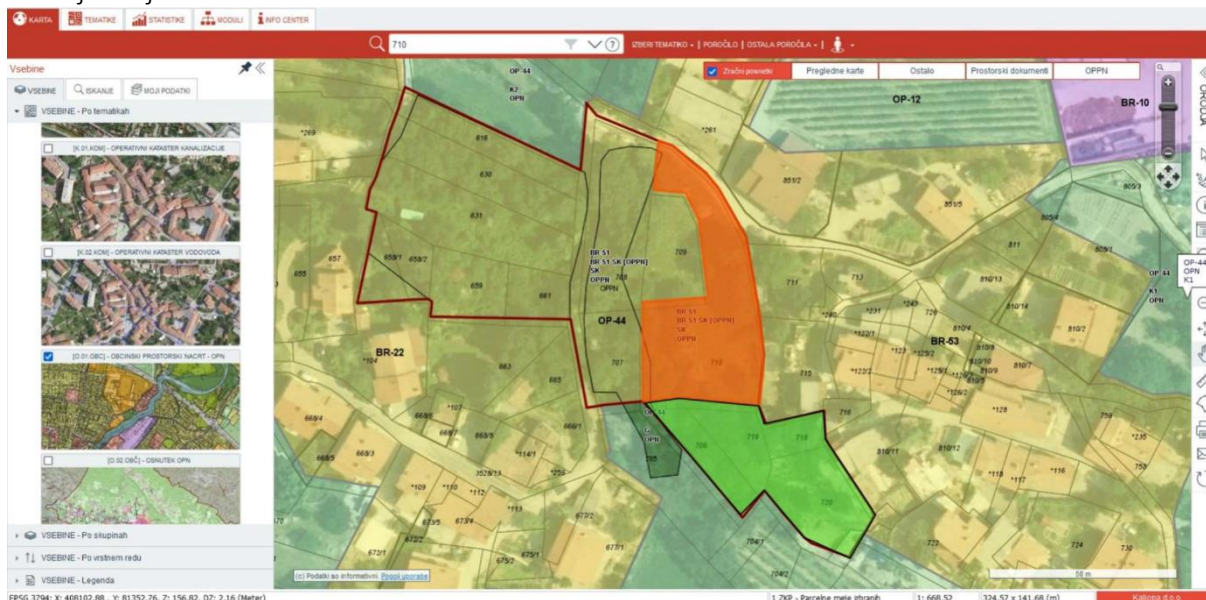
(1) Pripomba: V spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta (OPN) naj se upošteva strokovna podlaga za izzem parcel št. 709 in 710, obe k. o. 2395 Brje, iz načina urejanja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN).

»Dne 26.03.2024 sem prejel vaš odgovor v zvezi s pobudo za umik parcele št. 710 k. o. 2395 Brje iz območja predvidenega občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) v območje občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPN). V odgovoru s številko 3503-2/2022-205 ste navedli, da bo z izločitvijo moje parcele iz OPPN oteženo opremljanje preostalih nezazidanih stavbnih zemljišč z obvezno gospodarsko javno infrastrukturo (dostopna cesta, vodovod, električno omrežje,...) in pozvali, da pobudo dopolnimo z idejno zasnovo iz katere bo razvidno, kako bo potekala gospodarska javna infrastruktura (v nadaljevanju: GJI). V odgovor na vašo zahtevo, vam posredujem detajlno analizo učinka izločitve parcele iz OPPN, ki vsebuje analizo trenutnega stanja prostora, lastništva, poteka obstoječe GJI in koridorja predlaganega poteka GJI, iz katerega je razvidno, da izločitev moje parcele iz OPPN ne bo vplivalo na slabšo opremljenost preostalih parcel z GJI.

Analiza učinka izločitve parcele iz OPPN

Trenutno stanje prostora:

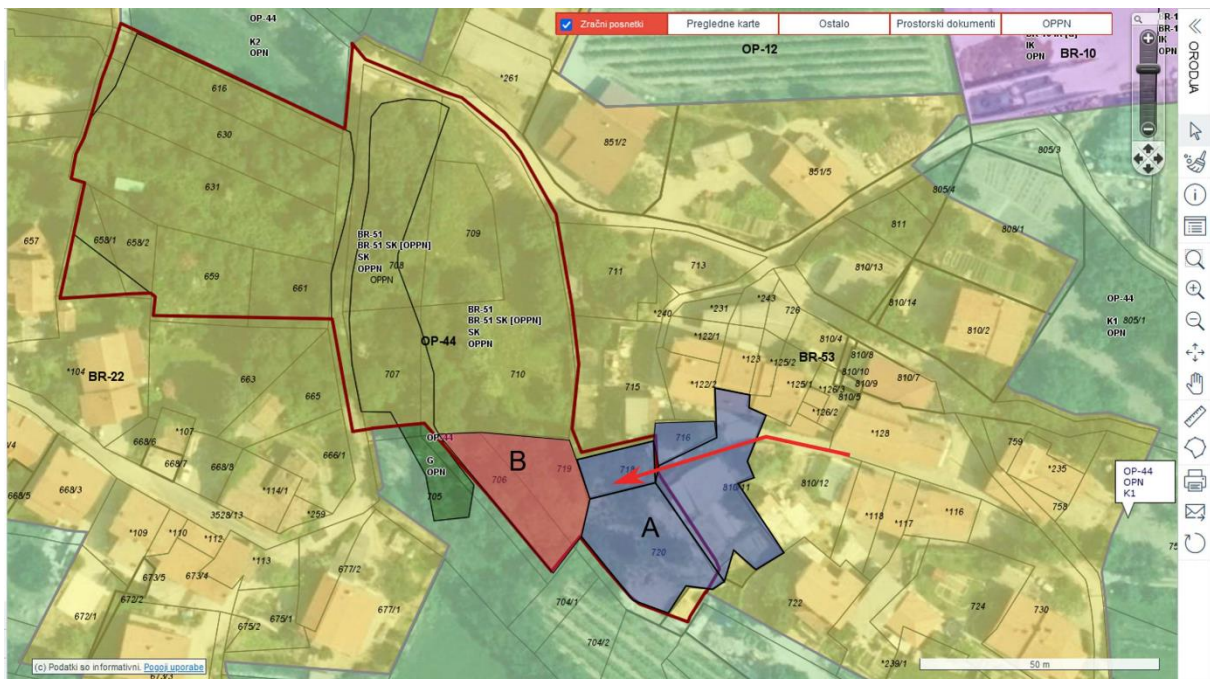
Na sliki spodaj je s temno rdečo barvo označena parcela št. 710 k. o. 2395 Brje, za katero je bila izdana pobuda za izločitev iz OPPN. Kot je razvidno iz slike, lahko izločitev omenjene parcele iz OPPN vpliva na GJI na območju južno od parcele, na spodnji sliki označeno v zeleni barvi (parcelne številke 706, 719, 718 in 720, vse k. o. 2395 Brje). Omenjene parcele so v nadaljevanju opisane kot »kritično območje«, za katerega se izkaže, da je opremljenost z GJI mogoča iz vzhodne strani. Ostale parcele znotraj OPPN-ja imajo direkten dostop do GJI in zato v nadaljevanju niso obravnavane.



Slika 1: Parcela 710 k. o. 2395 Brje ter predviden OPPN (BR-51 SK). Slika je pripravljena kot posnetek zaslona portala GIS iObčina.

Lastništvo parcel "kritičnega območja" in okolice:

Na spodnji sliki je prikazano lastništvo parcel kritičnega območja in bližnje okolice. Lastništvo parcel na območju se je preverjalo s pomočjo javnega izpisa iz e-zemljiške knjige, iz katerega je razvidno, da sta na kritičnem območju 2 lastnika parcel (izpiski iz zemljiške knjige so dodani v prilogi A (Lastništvo A) in B (Lastništvo B) tega poročila). Iz spodnje slike je tako razvidno, da imajo parcele lastnika A dostopno pot urejeno preko obstoječe dostopne poti (na spodnji sliki označene z rdečo puščico). Po prikazanem območju je mogoče urediti tudi ostalo GJI infrastrukturo za celotno »kritično območje«, kot je prikazano v nadaljevanju.



Slika 2: Lastništvo in prikaz priključevanja GJI na ti. "kritičnem območju".

Predlagan potek koridorja priključitve GJI na ti. Kritičnem območju:

Na spodnji sliki s črtami različnih barv (rumena, svetlo rdeča, vijolična) prikazan potek obstoječe GJI infrastrukture na območju OPPN. Za minimalen poseg v prostor in najmanjše možno zmanjšanje območja pozidave, je dostopna pot do ti. kritičnega območja (na spodnji sliki označeno v zeleni barvi) najlažje izvedljiva preko koridorja, na spodnji sliki označenega v modri barvi. Preko tega koridorja je mogoče prav tako speljati vso potrebno GJI na »kritično območje«. S tem se lahko zagotovi popoln dostop do GJI kljub umiku parcele 710 iz OPPN. (2) Stališče:



Slika 3: Predlagan koridor dostopne poti in poteka GJI na "kritično območje"

Zaključek:

Z umikom parcele 710 k. o. 2395 Brje iz OPPN Brje, se dostop do GJI na preostalem območju OPPN-ja ne spremeni bistveno. Umik omenjene parcele kljub temu vpliva na parcele št. 706, 719, 718 in 720 (vse k. o. 2395 Brje), za katere pa je iz shem in slik prikazanih v temu poročilu dostop do GJI mogoč preko koridorja prikazanega na Sliki 3 (območje obarvano v modri barvi). Dostop do parcel ti. »kritičnega območja« je optimalen, saj lastniško pripada eni osebi in ima

priključke na vso GJl v neposredni bližini. Zaradi bližine dostopne poti prav tako območje ohrani največji mogoč izkoristek pozidave predvidenega OPPN-ja. Zaradi vsega navedenega smatram, da izločitev moje parcele 710, k. o. 2395 Brje iz OPPN ne vpliva na opremljenost preostalih parcel z GJl.«

(2) Stališče:

- **Pripomba o spremembi načina urejanja z OPN na parceli št 710 k. o. 2395 Brje namesto z OPPN se ne upošteva.**

(3) Obrazložitev:

Razlogi za razvoj stavbnih zemljišč z izdelavo in sprejetjem OPPN so najmanj:

1. Usklajen razvoj in trajnostna raba prostora

Občinski prostorski načrti omogočajo usklajeno in trajnostno rabo prostora, saj upoštevajo širše razvojne cilje občine, okoljske dejavnike, infrastrukturne potrebe in druge pomembne elemente.

2. Zagotavljanje infrastrukturnih povezav

Zemljišča, ki so del obsežnejših nepozidanih stavbnih površin, so običajno komunalno neopremljena. V okviru podrobnega občinskega prostorskega načrta so jasno opredeljene in načrtovane vse potrebne infrastrukturne, ki so potrebne za delovanje celotnega območja zazidave, upoštevajoč tudi vplive, ki jih taka zazidava lahko ima navzven. Na ta način se preprečijo težave z nezadostno ali neustrezno infrastrukturo ter zagotovijo pogoji za udoben in kakovosten življenjski prostor.

3. Pravno varstvo in transparentnost

Podrobnejše prostorsko načrtovanje zmanjšuje tveganje za morebitne pravne spore, saj so pogoji gradnje jasneje določeni v naprej. Prav tako je vsem zainteresiranim stranem (lastnikom zemljišč, investitorjem, občinskim organom) jasno kaj, kje in kako je oziroma ni možno graditi.

4. Ohranjanje kakovosti bivalnega okolja

Načrtovanje s podrobnimi občinskimi prostorskimi načrti omogoča obvladovanje izrabe prostora z natančnejšo regulacijo gostote zazidave, višine objektov, prostorskih razdalj med objekti ter zelenih površin. To zagotavlja ustvarjanje kakovostnih bivalnih pogojev z zadostnim številom zelenih površin, dostopom do sončne svetlobe in zrakom, hkrati pa zmanjšuje možnost preobremenitve območja z gostoto gradnje.

5. Povečanje vrednosti zemljišča

Z vključenostjo zemljišča v OPPN se zaradi vsega zgoraj naštetega poveča njegova vrednost.

Zemljišče je del večjega nepozidanega območja. Najedanje območja z dovoljevanje gradnje na njegovih robnih delih bi onemogočilo njegov kvaliteten razvoj.

22. člen (pripomba 21)

(1) Pripomba: Predlog spremembe 88. člena osnutka 1. odstavka – merila in pogoji za dvoranske objekte: višina za dvoranske objekte v mestu Ajdovščina (EUP AJ-073, 074, 071, 072, 075, 067, 069, 068, 076, 222 in 226) naj bo višina objektov 20,00 m nad koto urejenega terena.

(2) Stališče:

- **Pripomba št. 21 se delno upošteva, na EUP AJ-071, AJ-072, AJ-073 in AJ-074 se v ureditveni enoti dvoranski objekti (d) dopusti višino fasade do 20 m.**

(3) Obrazložitev:

V odloku sistemsko določamo višino objekta bodi si z etažnostjo, bodi si z višino fasade. V 88. členu je opredeljena višina fasade v ureditveni enoti d-dvoranski objekti, ker pa spreminjamo

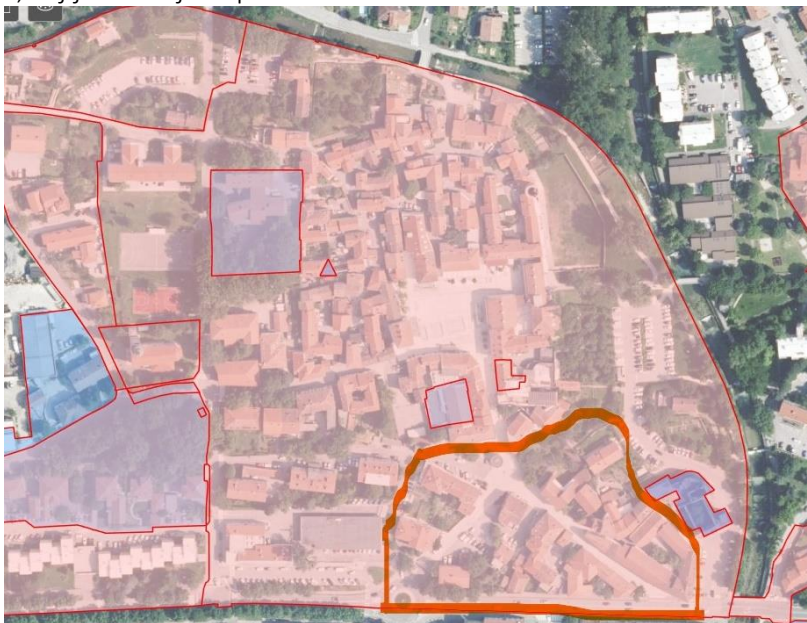
višino fasade objektov v štirih EUP, je bolj smiselna regulacija višine v posebnih PIP za posamezne EUP v 140. členu.

Ker višina obstoječih objektov v EUP AJ-067, AJ-068 in AJ-069 večinoma ne presega 12 m, območje z lego ob hitri cesti pa je vizualno zelo izpostavljeno, se bo ustrezno višino predpisalo na podlagi analiz in ugotovitev strokovne podlage »Urbanistična zasnova mesta Ajdovščina«. V sklopu priprave predmetne strokovne podlage se bo preverilo tudi možnost razvoja EUP AJ-075, AJ-076, AJ-222 ter AJ-226 in podalo ustrezne usmeritve za oblikovanje in velikost objektov.

23. člen (pripomba 22)

(1) Pripomba:

Predlagamo spremembo ureditvene enote dela Kastre, ki trenutno spada v podrobnejšo namenski rabo CU in v ureditveno enoto »b« bloki v ureditveno enoto »tz« trško jedro, skladno s pripeto prilogo, saj je obstoječa pozidava oziroma stavbni fond značilen za trško jedro.



(2) Stališče:

- Pripomba o spremembi meje enote urejanja prostora AJ-047 in ureditvene enote v »tz« trška zazidava se upošteva.

(3) Obrazložitev:

Mestno tkivo Ajdovščine skriva staro mestno jedro – rimski kastrum, ki je bil kasneje pozidan kot srednjeveška mediteranska naselbina (Urbana identiteta, prof. dr. Andrej Pogačnik, 1996). Predlagani del območja predstavlja staro mestno jedro s strnjeno pozidavo v nizu in srednjeveško komunikacijsko mrežo, zato je v tem delu enote urejanja prostora bolj primerna ureditvena enota »tz« trško jedro kot v ureditvena enota »b« bloki.

24. člen (pripomba 23)

(1) Pripomba:

V prilogi vam pošiljam predlog za spremembo/poenotenje namenske rabe na parceli št. 1296/21 k. o. 2392 Ajdovščina iz CDm in IG v samo CDm.



(2) Stališče: Pripomba o poenotenju podrobnejše namenske rabe prostora v CDM – površine za mešane dejavnosti se upošteva.

(3) Obrazložitev:

Sedanji podrobnejši namenski rabi CDM in IG delita gradbeno parcelo in poslovno stanovanjski objekt. Glede na namembnost objekta je bolj primerna podrobnejša namenska raba CDM – površine za mešane dejavnosti.

25. člen (pripomba 24)

(1) Pripomba:

1. Odmiki pri rekonstrukciji: navesti je potrebno, da v primeru rekonstrukcije objektov ni potrebno pridobiti soglasja lastnikov sosednjih zemljišč in objektov.
69. člen: »Pri rekonstrukciji legalno zgrajenega objekta, ki ohranja enake gabarite in odprtine na fasadi, obrnjeni proti sosednji stanovanjski stavbi, ni potrebno pridobiti soglasja lastnikov te stanovanjske stavbe, čeprav je odmik manjši od predpisanega.«
70. člen: »Pri rekonstrukciji legalno zgrajenega objekta, ki ohranja enake gabarite in odprtine na fasadi, obrnjeni proti sosednji parceli, ni potrebno pridobiti soglasja lastnikov te parcele, čeprav je odmik manjši od predpisanega.«
2. 69. člen (odmiki od stavb): Odmiki od stanovanjskih stavb veljajo za stavbe, ki po višini ob kapi presegajo 4,0 m.
3. 74. člen (oblikovanje streh in kritina): Ravne strehe so lahko ozelenjene, tlakovane...
4. 75. člen (odstranitev objekta): Črta se drugi stavek »Nakloni strešin in kritina morajo biti enaki«.
5. 81., 82., 83., 84. člen: Dopustiti tudi drugačne barve streh, na območju Gore in Hrušice npr. rdeča, siva, rjava...

(2) Stališča:

- Pripomba glede odmikov pri rekonstrukciji v 69. in 70. členu se upošteva.
- Pripomba glede odmikov od stavb v 69. členu se upošteva na način, da za objekte, ki so visoki do 4,0 m ob kapi, ni potrebno upoštevati predpisanih odmikov od stanovanjskih stavb.
- Pripomba glede oblikovanja streh in kritine v 74. členu se upošteva.
- Pripomba glede naklona strešin in kritine v 75. členu se upošteva.
- Pripomba glede dopuščanja drugačne barve kritine na območju Gore in Hrušice se upošteva.

(3) Obrazložitev:

- V 69. členu se doda novo sedmo točko, ki se glasi: »Pri rekonstrukciji legalno zgrajenega objekta, ki ohranja enake gabarite in odprtine na fasadi, obrnjeni proti sosednji stanovanjski stavbi, ni potrebno pridobiti soglasja lastnikov te stanovanjske stavbe, čeprav je odmik manjši od predpisanega.«
V 70. členu se doda novo deveto točko, ki se glasi: »Pri rekonstrukciji legalno zgrajenega objekta, ki ohranja enake gabarite in odprtine na fasadi, obrnjeni proti sosednji parceli, ni potrebno pridobiti soglasja lastnikov te parcele, čeprav je odmik manjši od predpisanega.«
- V tretji točki 69. člena (odmiki od stavb) se doda naslednje besedilo: »Odmiki od stanovanjskih stavb veljajo za nove stavbe, ki po višini ob kapi presegajo 4,0 m.«
- V 74. členu se doda novo peto točko, ki se glasi: »Ravne strehe so lahko tudi ozelenjene ali tlakovane.«
- V 75. členu se črta drugi stavek »Nakloni strešin in kritina morajo biti enaki«. Določilo ni ustrezno, saj določamo, da se morata ohranjeni del obstoječega objekta in novi objekt povezati v enotno ter skladno oblikovano stavbno maso.
- Z namenom dopuščanja več barvnih odtenkov kritine na območju Gore in Hrušice, se 2. alineji druge točke 81. člena, 5. alineji prve točke 82. člena, 6. alineji prve točke 83. člena in peti alineji prve točke 84. člena doda besedilo: »na območju planot Gore in Hrušice je dopustna tudi rdeča, siva in rjava kritina.«

26. člen
(uveljavitev)

Ta sklep začne veljati naslednji dan po sprejemu in se objavi na spletni strani Občine Ajdovščina (<http://www.ajdovscina.si>) in na oglasni deski Občine Ajdovščina.

Številka: 3503-2/22 - 340

Datum: 28. 3. 2025

Tadej Beočanin,
Župan