

Predlagatelj:
TADEJ BEOČANIN
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 24.2.2017

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA: **ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU RIBNIK SB II**

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za okolje in prostor, Irena Raspor, Marica Žen
Brecelj

**PRISTOJNO DELOVNO
TELO OBČINSKEGA
SVETA:** Odbor za varstvo okolja in urejanje prostora

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 21. redni seji dne 9. 3. 2017 obravnava in se seznanj z:

OSNUTEK ODLOKA

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in 14/15 - ZUUJFO) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12 in 85/12) je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji ____ seji, dne ____ sprejel

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (splošno)

(1) S tem odlokom se na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Ribnik SBII v Ajdovščini (Uradni list RS, št. 48/16) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Ribnik SBII (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelan v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

(3) Ta odlok določa območje OPPN in temu območju arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, načrt parcelacije, etapnost izvedbe, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora ter dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

2. člen

(sestavni deli OPPN)

- (1) OPPN vsebuje besedilni del, kartografski del in priloge.
- (2) Besedilni del OPPN je vključen v ta odlok in vsebuje naslednja poglavja:
 - I. Splošne določbe;
 - II. Opis prostorske ureditve;
 - III. Umestitev načrtovane ureditve v prostor, ki vsebuje:
 1. Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji,
 2. Rešitve načrtovanih objektov in površin,
 3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo;
 - IV. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, ki vsebuje:
 1. Pogoji za prometno urejanje,
 2. Pogoji za komunalno urejanje,
 3. Pogoji za energetska in telekomunikacijsko urejanje;
 - V. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;
 - VI. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
 - VII. Etapnost izvedbe prostorske ureditve;
 - VIII. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev;
 - IX. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta;
 - X. Končne določbe.
- (3) Kartografski del vsebuje naslednje risbe:
 1. Izsek iz PP: izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju,
 2. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju,
 3. Območje OPPN: območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem,
 4. Širša situacija: prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,
 5. Zazidalna situacija,
 6. Infrastruktura: prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro,
 7. Varstva: Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave in ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
 8. Načrt parcelacije.
- (4) Priloge vsebujejo smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen

(območje OPPN)

- (1) Območje je na severovzhodu omejeno z otroškim vrtcem, na severozahodu s stanovanjskimi bloki Ribnika in Kresnic ter domom za ostarele, na jugozahodu z Vipavsko cesto oziroma regionalno cesto Vipava – Ajdovščina (R11, 444-1473), na jugovzhodu z zelenimi površina, ki segajo do Žapuž.
- (2) Območje OPPN meri 3,9ha.

(3) Območje OPPN obsega parc. št. 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1390/1, 1391, 1393/1, 1393/2, 1395, 1405/1, 1428/4, 1428/4, 1428/4, 1428/5, 1428/5, 1428/5, 1428/6, 1428/7, 1428/7, 1428/8, 1428/8, 1428/8, 1428/8, 1436/1, 1436/3, 1443, 1446/3, 1449/1, 1449/2 vse k.o. 2380 Šturje in dele parc.št. 1446/1, 1655/1, 1656/3, 1657/1, 2114/7, 2114/8 vse k.o. 2380 Šturje in dele parc.št. 1275/38, 1275/40, 1275/42 vse k.o. 2392 Ajdovščina.

(4) Obseg in meja območja OPPN sta razvidna v kartografskem delu OPPN.

4. člen

(prostorske enote)

(1) Območje je razdeljeno na 3 sklope zazidalnih enot. Spodnji sklop sestavljajo zazidalne enote z oznakami: S1, S2, S3, S4 in S5. Srednji sklop sestavljajo zazidalne enote z oznakami: M1 in M2. Zgornji sklop sestavljajo zazidalne enote z oznakami: Z1 in Z2. Posebna enota je z oznako OV in ni zazidalna.

(2) Zazidalne enote so namenjene večstanovanjski gradnji in potrebni infrastrukturi.

(3) Enota OV je območje vrtičkov stanovalcev v območju OPPN.

III. UMEMSTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

III.1. Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

5. člen

(vplivno območje)

(1) V času gradnje vplivno območje OPPN zajema zemljišča znotraj območja OPPN ter zemljišča zunaj območja potrebna za gradnjo infrastrukture.

(2) Po izgradnji prostorskih ureditev vplivno območje obsega zemljišča območja OPPN.

(3) Prostorske ureditve OPPN nimajo negativnih vplivov na sosednja območja.

6. člen

(povezave s sosednjimi območji)

(1) Območje se prometno povezuje preko Ulice Milana Klemenčiča na Bevkovo Ulico. Stranski ulici 1 in 2 omogočata alternativni priključek na Bevkovo ulico.

(2) Ohranja se povezava z Žapužami preko dveh obstoječih poljskih poti.

(3) Ohranja se povezava z obstoječimi pešpotmi.

(4) Uredi se nova peš povezava preko regionalne ceste proti trgovskemu središču.

(5) Območje se s komunalno infrastrukturo priključuje na obstoječe javno omrežje.

III.2. Rešitve načrtovanih objektov in površin

7. člen

(vrste gradenj in sprememb namembnosti)

(1) V območju OPPN so dovoljene:

- gradnje novih objektov,
- investicijska vzdrževalna dela,
- odstranitve objektov.

(2) V skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov je v ožjem območju OPPN dovoljena gradnja:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo zaklonišča in pomožne stavbe,
- 21 Objekti prometne infrastrukture,

- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
 - 24 Drugi gradbeno inženirski objekti.
- (3) Dovoljena je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so:
- Majhna stavba,
 - Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave,
 - Pomožni objekti v javni rabi,
 - Ograja,
 - Podporni zid,
 - Rezervoar,
 - Vodnjak, vodometa,
 - Prikluček na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
 - Samostojno parkirišče,
 - Kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobne,
 - Pomol,
 - Športno igrišče na prostem,
 - Vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje,
 - Pomožni komunalni objekti,
 - Pomožni objekti namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.
- (4) Dovoljena je gradnja objektov in naprav za potrebe infrastrukture:
- za oskrbo s pitno in požarno vodo,
 - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
 - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20kV,
 - za distribucijsko elektronsko komunikacijsko omrežje,
 - za distribucijo zemeljskega in naftnega plina,
 - za daljinsko ogrevanje,
 - za javno razsvetljava,
 - za zbiralnice ločenih frakcij odpadkov.
- (5) V območju vrtičkov (enota OV) gradnja stavb ni dovoljena.

8. člen

(dejavnosti)

- (1) Območje je namenjeno večstanovanjski pozidavi.
- (2) Dovoljene so poslovne dejavnosti brez sprejema strank v območju OPPN.
- (3) V enoti OV so dovoljene dejavnosti kmetijske proizvodnje.
- (4) Ostale dovoljene dejavnosti po standardni klasifikaciji SKD 2008, V2:
- kmetijstvo (A): samo v enoti OV; v zazidalnih enotah samo do izvedbe gradenj po OPPN;
 - dejavnosti oskrbe gospodarske javne infrastrukture (D, E);
 - gradnja (F);
 - promet (H49);
 - zdravstvo in socialno varstvo (Q);
 - dejavnosti gospodinjstva (T).

9. člen

(načrt parcelacije)

- (1) Parcelacija se izvede na podlagi načrta parcelacije, ki je določen v kartografskem delu OPPN.
- (2) Parcelne meje med zasebnimi zemljišči potekajo smiselno skladno s podrobnejšo parcelacijo iz načrta parcelacije. Smiselno skladno pomeni, da je dopusten

vzporeden premik parcelne meje tako, da se ohranja koncept delitve na zazidalne enote.

(3) Če se zazidalni enoti M1 in M2 združita ali preoblikujeta v tri stavbne enote, se skladno s tem prilagodi tudi podrobnejša parcelacija.

III. 3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

10. člen

(zasnova gradenj)

(1) Gradnja stavb je dopustna samo znotraj gradbene meje. Gradbene meje so prikazane v zazidalni situaciji. Gradbene meje ne pogojujejo gradnje objektov, ki niso stavbe.

(2) Gradnja podzemnih objektov ni omejena z gradbenimi mejami in predpisanimi gabariti.

(3) Regulacijske linije so prikazane v zazidalni situaciji. Regulacijska linija ločuje javne površine od površin v zasebni lasti.

(4) Tlorisne zasnove stavb so lahko poljubne vendar omejene znotraj gradbenih meja.

(5) Fasadni zidovi najvišje etaže so odmaknjeni najmanj 2,0 m od vzdolžnih zidov etaže pod njo, če je kota njenih tal v 4,0 m visokem pasu pod najvišjo dopustno višino stavbe.

(6) V zazidalni situaciji so prikazane najvišje dopustne višine stavb v absolutni nadmorski višini.

(7) Najvišje dopustne višine stavb, vendar največ 2,5 m, lahko presegajo: dimniki, instalacijske naprave, sončni zbiralniki ali sončne celice, dostopi do strehe, ograje brez polnil in naprave elektronske komunikacijske infrastrukture.

(8) V zazidalni situaciji je prikazano najmanjše število etaž stanovanjskih objektov nad kletjo.

(9) Druga etaža je etaža nad kletjo oziroma nad pritličjem kadar ni kleti.

(10) Zazidalni enoti M1 in M2 se lahko združita ali preoblikujeta v tri stavbne enote. V tem primeru je najvišja dopustna višina vmesne stavbe 133,0 m nadmorske višine.

(11) Stavbe se umestijo tako, da so čim bolj prilagojene obstoječim nivojem terena. Uvozi v garažne etaže so v nižjem delu zazidalne enote. Garažne etaže se lahko združujejo med zazidalnimi enotami.

(12) Število kletnih etaž ni omejeno.

(13) Vsi stanovanjski objekti morajo biti opremljeni z osebnimi dvigali.

11. člen

(zasnova zelenih površin)

(1) Površine v neposredni okolici stanovanjskih stavb morajo biti urejene kot zelenice oziroma poti za pešce.

(2) Streha nad garažno etažo se izvede v sistemu zelene strehe.

(3) Ob obstoječih vodotokih (jarek 1 in jarek 2) se uredijo zelene površine s sonaravno urejeno strugo vodotoka, peš potmi, brvmi in parternimi ureditvami za sprehajalce, vodnim zadrževalnikom in rastlinjem. Zadrževalnik oziroma niz zadrževalnikov se uredi kot razširjena vodna površina z možnostjo zadrževanja povečanih količin padavinskih voda. Pri jarku 1 se struga vodotoka izvede do evidentiranega izvira.

(4) Od drevesnih vrst so dovoljene samo avtohtone vrste in sadno drevje.

(5) Vzdolž glavne in stranskih ulic se zasadijo drevoredi.

(6) Območje vrtičkov (OV) je namenjeno ureditvi vrtičkov za stanovalce v območju OPPN. Vrtički se urejajo smiselno skladno s Sklepom o dispoziciji urejanja vrtičkov na območju mesta Ajdovščina – Kresnice (Občinski svet Občine Ajdovščina, št. 350-004/2013, 8. 3. 2013). V primeru širitve pozidave JV od območja OPPN se to območje lahko nameni za nadaljnjo večstanovanjsko pozidavo.

12. člen

(oblikovanje)

(1) Tip strehe (ravna, enokapnica...) mora biti enoten za stanovanjske stavbe v posameznem sklopu zazidalnih enot.

(2) Dovoljene barve fasad stanovanjskih in garažnih stavb: barve po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče v razponu od 200 do 255, zelene v razponu od 200 do 255 in modre v razponu od 100 do 255 pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ne sme presegati vrednosti rdeče ali zelene komponente.

(3) RGB barvna lestvica je lestvica osnovnih barv rdeče, zelene in modre komponente, definirana v digitalni obliki, vsake v 256 odtenkih.

(4) Dopustne do tudi druge barve fasade, vendar ne smejo presegati 20% površine posamezne fasade.

(5) Barve fasade se določijo v projektu za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca).

(6) Prezračevalne in klima naprave so lahko nameščene samo znotraj objekta, v območju balkonov in na strehah.

13. člen

(statična zasnova)

Investitor objektov visokogradnje mora poskrbeti, da se v skladu s predpisi opravijo predhodne geološke raziskave o geomehanskih lastnostih tal in v skladu z rezultati teh raziskav izvesti vse potrebne ukrepe za varno gradnjo.

I. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

IV. 1 Pogoji za prometno urejanje

14. člen

(ulice)

(1) Glavni cestni priključek poteka preko Ulice Milana Klemenčiča proti Bevkovi ulici. Stranski cestni priključek je preko ulice Ribnik – spodnja cesta. Obe ulici se povežeta z vmesno stransko ulico.

(2) Značilni presek glavnih in stranskih ulic je: vozišče širine 5,5 m, obojestranski drevored širine 3 m, pločnik širine 2,5 m.

(3) Dovožne ulice k stavbam so izvedene kot slepe ulice namenjene samo stanovalcem in njihovim obiskovalcem.

(4) V območju se dovoli motorni promet samo z osebnimi in kombiniranimi vozili ter motorji. Tovorna vozila so dovoljena samo za intervencijo in dostavo.

(5) Najvišja dovoljena hitrost v območju OPPN je 30km/h.

(6) V načrtu ureditve prometnih površin je potrebno določiti ustrezne tehnične rešitve za preprečevanje višjih hitrosti.

15. člen

(parkiranje)

- (1) Potrebno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce je potrebno urediti znotraj območja OPPN. Parkirne površine se uredijo znotraj stavb; na odprtih površinah je dovoljenih največ 10 % predvidenih parkirnih mest.
- (2) Parkirno mesto mora biti najmanj velikosti 2,5 x 5,0m.
- (3) Uvozi v garažne etaže se prilagodijo zasnovi posameznih objektov vendar tako, da ne bo bistveno spremenjen koncept zazidalne situacije celotnega območja OPPN.

16. člen

(površine za pešce)

- (1) Pešpoti se uredijo kot notranje povezave med stavbami in ulicami ter povezave z obstoječimi potmi. V sistemu pešpoti se uredijo tudi površine za zadrževanje na prostem.
- (2) Uredijo se pešpoti v povezavi z vsemi obstoječimi pešpotmi, ki potekajo do območja OPPN. Predvidi se nova peš povezave preko regionalne ceste proti trgovskemu središču.
- (3) Vse površine, ki so namenjene peščem, morajo biti brez višinskih ovir in morajo zagotavljati varno uporabo tudi funkcionalno oviranim osebam. Pločnik se ob prehodu čez cesto izvede brez stopnje.
- (4) Pešpoti se lahko uredi tudi v območju zelenih površin.

17. člen

(kolesarske poti)

Promet s kolesi je dovoljen na površinah namenjenim motornemu prometu. Pogojno je dopustno kolesarjenje tudi na pešpoteh vendar ob upoštevanju prednosti pešcev in omejitev hitrosti na 10km/h.

IV. 2 Pogoji za komunalno urejanje

18. člen

(vodovod in hidrantno omrežje)

- (1) Območje OPPN se priključuje na obstoječe mestno vodovodno omrežje v skladu z utemeljenimi pogoji upravljavca.
- (2) V območju OPPN se izvede novo vodovodno in hidrantno omrežje, tako da je zagotovljeno dvostransko napajanje osnovnega vodovodnega omrežja.
- (3) Zasnova hidrantnega omrežja v območju OPPN mora zadoščati za potrebe v območju OPPN.
- (4) Novi infrastrukturni vodi se geodetsko posnamejo. Digitalni posnetek infrastrukture se dostavi upravljavcu infrastrukturnega voda.

19. člen

(kanalizacija)

- (1) V območju OPPN se zgradi ločen kanalizacijski sistem. Stavbe se priključi na kanalizacijsko omrežje, ki se priključi na obstoječe mestno kanalizacijsko omrežje v skladu z utemeljenimi pogoji upravljavca.
- (2) Križanje kanalizacije z drugimi infrastrukturnimi vodi se izvede z najmanj 0,5 m odmika.
- (3) Skozi območje OPPN poteka obstoječi kanalizacijski vod. Ta vod se nadomesti z novim vodom, ki se ga izvede tako, da poteka izven območij stavb.

(4) Novi infrastrukturni vodi se geodetsko posnamejo. Digitalni posnetek infrasturkture se dostavi upravljavcu infrastrukturnega voda.

(5) Padavinske vode iz območja gradbene parcele je potrebno odvajati oziroma ponikati tako, da ne prehajajo po površini na sosednja zemljišča.

(6) Novogradnje stavb morajo imeti urejeno delno zadrževanje padavinskih voda z ustreznimi zadrževalniki. Voda za vzdrževanje zunanjih površin in območja vrtičkov se mora črpati iz zadrževalnikov padavinske vode.

(7) Zasnova ponikalnic mora temeljiti na podatkih o hidrogeološki sestavi tal.

20. člen

(komunalni odpadki)

(1) Komunalne odpadke se zbira na ekoloških otokih za ločeno zbiranje odpadkov.

(2) Ob enem ekološkem otoku se uredi površina za zbirno mesto občasnih zbiranj posebnih odpadkov.

IV. 3 Pogoji za energetska in telekomunikacijsko urejanje

21. člen

(elektroenergetika)

(1) V območju OPPN se zgradi transformatorska postaja. Moč nove transformacije se določi na osnovi pričakovanih obremenitev z električno energijo. Izvede se vzkanjanje nove transformatorske postaje v cevni kanalizaciji (6 x cev \varnothing 110 mm). Cevna kanalizacija mora omogočati tudi razvod za napajalne nizkonapetostne kable. Za izvedbo priključkov do posameznih objektov se predvidi ustrezno število razdelilnih omar.

(2) Obstoječi visokonapetostni in nizkonapetostni kabli se prestavijo izven območja načrtovanih stavb in zasebnih zemljišč.

(3) Za izgradnjo elektroenergetskih naprav je potrebno izdelati projekte za pridobitev gradbenega dovoljenja in za izvedbo. Potrebno je izdelati idejne rešitve napajanja za vse stavbe v območju OPPN.

(4) Elektroenergetsko omrežje se izvede podzemno v cevni kabelski kanalizaciji. Jaški kabelske kanalizacije in transformatorska postaja so dostopni iz javnih površin.

22. člen

(plinovod)

(1) Območje OPPN se opremi s plinovodnim omrežjem, ki se priključi na mestno plinovodno omrežje.

(2) Plinske postaje se lahko izvedejo samo znotraj načrtovanih objektov in ob ekoloških otokih.

(3) Vsa križanja plinovoda z drugimi podzemnimi vodi se izvedejo pod kotom od 30° do 90°.

(4) V 2,5 m širokem pasu na obeh straneh plinovoda, ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m.

23. člen

(javna razsvetljava)

(1) Vse prometne površine in pločniki se osvetljujejo z javno razsvetljavo.

(2) Osvetlitev mora biti omejena na prometne in peš površine.

24. člen

(telekomunikacije)

(1) Območje OPPN se opremi s telekomunikacijskim optičnim kabelskim omrežjem, ki se priključuje na obstoječe kabelsko omrežje na robu območja OPPN. Omrežje mora obsegati ustrezne priključke do vseh načrtovanih objektov.

(2) Pred začetkom gradenj je potrebno trasirati, zakoličiti in zaščititi obstoječe telekomunikacijske napeljave.

(3) Telekomunikacijsko omrežje se izvede podzemno v cevni kabelski kanalizaciji.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

25. člen

(vplivi na okolje)

(1) V postopku priprave in sprejemanja OPPN, celovite presoje vplivov na okolje, ni potrebno izvesti (Odločba Ministrstva RS za okolje in prostor, št. _____, datum _____).

(2) S transportnih in gradbenih površin ter deponij gradbenih materialov je treba preprečiti emisije prahu, tekočin, odpadne embalaže in gradbenih materialov.

26. člen

(varstvo voda)

(1) Posegi v prostor ne smejo poslabševati stanja voda, morajo omogočati varstvo pred škodljivim delovanjem voda, morajo ohranjati naravne procese, naravno ravnovesje vodnih in obvodnih ekosistemov.

(2) Posegi se morajo izvajati tako, da se z gradnjo stavb ne posega v vodonosne plasti oziroma, da se ne zmanjša prostornina vodonosnika ali preseka toka podzemne vode.

27. člen

(varstvo zraka)

(1) Upoštevati je potrebno normative glede dopustnih emisij iz objektov in dejavnosti v območju OPPN.

(2) Kurjenje na prostem ni dovoljeno.

(3) Zasnova in uporaba objektov mora zagotavljati ustrezno kakovost zraka v bivalnih prostorih.

28. člen

(varstvo pred hrupom)

V območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur.l. RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10).

29. člen

(varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da se prizadene čim manjše površine tal. Za začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Treba je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive snovi.

(2) V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico poseganja.

(3) V času izvedbe se določi območje gibanja motornih vozil in strojev in prepove manipulacijo na ostalih površinah.

30. člen

(svetlobno onesnaževanje)

Za osvetljevanje zunanjih površin se lahko koristijo samo takšne svetilke, ki omogočajo osvetljavo talnih površin in ne osvetljujejo neba in širše okolice. Dovoljena je uporaba žarnic s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe. Sistem osvetljevanja mora delovati tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

31. člen

(požarna varnost)

(1) Za potrebe zagotavljanja požarnega varstva se izvede ustrezno hidrantno omrežje z zagotovljenimi količinami potrebne požarne vode, ustrezni odmiki med objekti, intervencijske poti in delovne površine za intervencijska vozila.

(2) Vse ulice morajo omogočati intervencijski dovoz. Določene pešpoti med objekti morajo biti zasnovane tudi za potrebe intervencijskega dovoza.

(3) Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da njihova konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.

32. člen

(druge nesreče)

(1) V območju OPPN ni ogroženih območij glede poplavnosti, erozivnosti, visoke podtalnice, plazovitosti in plazljivosti. Glede na dopustne dejavnosti v območju ni verjetna možnost razlitja nevarnih snovi.

(2) Konstrukcijska zasnova objektov mora biti izvedena protipotresno varno za projektni pospešek tal 0.175 g (povratna doba 475 let).

(3) Zasnova objektov mora upoštevati geološko geomehanske raziskave terena, ki jih je potrebno opraviti pred izdelavo konstrukcijske zasnove objektov.

(4) Potrebna je ojačitev prve plošče ali gradnja zaklonišč v kletih objektov.

(5) Do vsakega objekta se omogoči dovoz za intervencijo in dostavo, ki mora biti brez višinskih ovir.

(6) Na severovzhodni parcelni meji parc.št. 1393/2 je zaradi verjetne lokacije neeksplozirane bombe pred začetkom izkopov potrebno izvesti raziskavo za natančno lociranje bombe.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

33. člen

(etapnost)

(1) Pred začetkom gradenj v območju OPPN je potrebno:

- izvesti parcelacijo za zagotovitev javnih površin,
- izdelati načrt gospodarske javne infrastrukture in priključkov na obstoječe omrežje.

(2) Gospodarska javna infrastruktura se lahko načrtuje in izvede v celotnem obsegu naenkrat oziroma fazno glede na trenutni obseg načrtovane pozidave.

(3) V primeru fazne izvedbe gospodarske javne infrastrukture mora biti delna izvedba usklajena z zasnovo omrežja celotnega območja in dimenzionirana glede na potrebe celotnega območja.

(4) Dopustna je gradnja posameznih objektov sočasno z gradnjo javnega infrastrukturnega omrežja.

(5) Pogoj za uporabo zgrajenega objekta je izvedena gospodarska javna infrastruktura za predmetni objekt ter urejene zunanje površine.

(6) Zaporedje pozidave zazidalnih enot: S1, S2, S3, S4, S5, M1, M2, Z1 in Z2.

(7) Ne glede na prejšnji odstavek se lahko zazidalni enoti M1 in M2 gradita tudi pred gradnjo S3, S4 ali S5 ter zazidalni enoti Z1 in Z2 pred gradnjo M1 in M2.

(8) Pri načrtovanju zazidalne enote S1 in S3 je potrebno predvideti nadaljnjo povezavo za zazidalne enote S2 oziroma S4. Predvideti je potrebno povezavo z garažno etažo in infrastrukturnimi priključki.

VIII. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

34. člen

(odstopanja)

(1) Dovoljena odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev so določena pri posameznih vsebinah v tem odloku.

(2) Dopustne so spremembe tras posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture ter priključkov zaradi zagotavljanja ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da z načrtovanimi spremembami soglašajo upravljavci posameznih omrežij.

(3) Potek pešpoti in vhodov v objekte prikazanih v kartografskem delu je informativen. Dejanski potek se prilagodi terenu in arhitekturni zasnovi ob zagotavljanju vseh prikazanih peš povezav.

IX. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

35. člen

(po veljavnosti)

(1) OPPN lahko preneha veljati, ko so izvedeni vsi predvideni posegi in pridobljena uporabna dovoljenja za vse objekte.

(2) Če se veljavnost OPPN prekine preden so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka tega člena, je za izvajanje posegov v območju OPPN potrebno sprejeti ustrežni nadomestni prostorski dokument.

(3) Po prenehanju veljavnosti OPPN se posegi v območju urejajo skladno z občinskim prostorskim načrtom.

X. KONČNE DOLOČBE

36. člen

(razveljavitev)

Z uveljavitvijo tega odloka se preneha z uporabo Odloka o zazidalnem načrtu Ribnik SB II (Uradno glasilo, št. 3/91, Uradni list RS, št. 81/06).

37. člen

(vpogled)

OPPN je na vpogled na Občini Ajdovščina.

38. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3505-1/2016

Datum:

ŽUPAN
Tadej BEOČANIN, I. r.

OBRAZLOŽITEV:

1. Pravni temelj in ocena stanja na področju, ki ga odlok ureja:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07)
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 48/16)

2. Razlogi za sprejem ter cilji in rešitve soglasja:

Zazidalni načrt Ribnik SB II je bil sprejet 1991 (Uradni glasilo, št. 3/91), na podlagi urbanistične dokumentacije, ki jo je izdelal RPC Idrija v letu 1988 in 1990. V letu 2006 se je iz obravnavanega območja izločil SZ del, kjer je zgrajena soseska Kresnice (Uradni list RS, št. 81/06). Po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/04) in po urbanistični zasnovi je območje opredeljeno z oznako S3, ki je predvideno za organizirano kompleksno gradnjo s spremljajočimi objekti, ki se izvaja na podlagi zazidalnega načrta.

Razlog za spreminjanje zazidalnega načrta je nadaljnja pozidava območja. Ker gre za večje območje, ki terja celovit pristop in skupno reševanje infrastrukture, ki bo omogočala tudi nadaljnjo širitev območja pozidave, je načrtovana izvedba spremembe in dopolnitve celotnega območja zazidalnega načrta.

Obravnavano območje meri cca 3,5 ha in je omejeno na severovzhodu z domom starejših občanov ter stanovanjskima soseskama Ribnik in Kresnice, na vzhodu z zelenimi površinami, na jugozahodu z regionalno R2/444 ter na severovzhodu z obstoječim vodotokom in vrtcem Ribnik.

3. Ocena finančnih in drugih posledic izdaje soglasja:

Sprejem sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta Ribnik SB II bo podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenih dovoljenj in izvajanje investicij v komunalno infrastrukturo in gradnjo večstanovanjskih objektov. Sprejem odloka bo imel finančne posledice za Občino Ajdovščina.

ŽUPAN
Tadej BEOČANIN, I. r.

POROČILO ODBORA ZA UREJANJE PROSTORA IN VARSTVO OKOLJA

Na 20. redni seji dne 22. 2. 2017 je **Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja** obravnaval dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II in sprejel

mnenje, da je predlagani dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II **primeren za nadaljevanje postopka** ter predlaga, da ga Občinski svet Občine Ajdovščina obravnava.

PREDSEDNIK ODBORA
Valentin KRTELJ, l. r.

POVZETEK ZA JAVNOST

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA RIBNIK SB II

Pripravljaivec:

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina

Načrtovalec:

Studio 3 d.o.o., Ajdovščina, Goriška cesta 25, 5270
Ajdovščina

Postopek priprave OPPN

1. Sklep o pripravi
2. Osnutek OPPN
3. Smernice
4. Dopolnjen osnutek
- 5. Javna razgrnitev**
6. Javna obravnava
7. Stališča
8. Predlog OPPN
9. Mnenja
10. Sprejem OPPN
11. Objava

Dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPPN) je narejen na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Ribnik SB II v Ajdovščini (Ur.list RS, št. 48/16).

Območje OPPN

Območje OPPN je v občinskih urbanističnih dokumentih rezervirano za večstanovanjsko gradnjo. Obsega jugovzhodne (JV) površine od obstoječe blokovne pozidave na Ribniku v Ajdovščini.

Območje je na SV omejeno z otroškim vrtcem, na SZ stanovanjskimi bloki Ribnika in Kresnic ter domom za ostarele, na JZ z Vipavsko cesto oziroma regionalno cesto Vipava – Ajdovščina, na JV z zelenimi površina, ki segajo do Žapuž.

Namen OPPN

Z OPPN se spreminja in dopolnjuje Zazidalni načrt Ribnik SB II (Uradno glasilo, št. 3/91, Uradni list RS, št. 81/06). OPPN bo celovito spremenil obstoječi Zazidalni načrt in ga v celoti nadomestil z vsebinami, ki so usklajene s sedanjimi potrebami in veljavno zakonodajo.

Načrtovan program v območju OPPN

V območju se načrtuje večstanovanjsko gradnjo v zelenem okolju s spremljajočo infrastrukturo in objekti.

Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi

- površina območja urejanja - 3,4 ha,
- območje namenjeno pozidavi - 14.600 m²,
- BTP stavb nad terenom - 22.000 m²,
- utrjene površine - 9.000m²,
- število stanovanj - 273,
- število prebivalcev - 811 (2,97 preb./stan.),
- število parkirnih mest - 546.

OPPN določa

- območja pozidave z gradbenimi mejami,
- najvišja dopustna višina stavb,
- povezave s sosednjimi območji,
- površine, ki ostanejo v javni lasti,
- zasnova prometnih površin,
- potek infrastrukture,
- varstveni ukrepi,
- etapnost izvedbe.

Opis prostorske ureditve

Na površinah namenjeni gradnji se načrtuje gradnja večstanovanjskih stavb. Parkirne površine se zagotovi znotraj objekta v kletni etaži. Kletna etaža se predvidi na tudi izven tlorisnih gabaritov stanovanjske stavbe v takem obsegu, da se zadosti potrebnemu številu parkirnih mest stanovalcev. Na zunanjih površinah se uredi parkirna mesta samo za obiskovalce. Uvoze v parkirno etažo se uredi tako, da so čim bolj prilagojeni terenu – brez strmih klančin.

Dopustna višina stavb pada od regionalne ceste proti otroškemu vrtcu. V spodnjem delu je višina primerljiva s Kresnicami, proti vrtcu se spusti do dvonadstropnih stavb (+ mansarda).

Stanovanjske stavbe se v celoti obda z zelenimi površinami – prometne površine so odmaknjene od stavb oziroma so v kletni etaži.

Del območja, kjer je po veljavni namenski rabi prostora kmetijsko zemljišče se nameni ureditvi vrtičkov za stanovalce v območju OPPN.

Del površine ob meji z območjem Doma ostarelih se rezervira za njihove potrebe.

Ohrani se vse povezave z okolico – peš poti in kolovozi proti Žapužam.

Zasnova komunalne infrastrukture

Glavna prometna povezava je preko Ulice Milana Klemenčiča proti Bevkovi ulici. Kot stranska povezava se uporabi ulica mimo blokov na Ribniku, s čimer se ta ulica iz dosedanje slepe spremeni v krožno povezavo.

Priključki na gospodarsko javno infrastrukturo so v neposredni bližini. Nekoliko odmaknjen je priključek za fekalno kanalizacijo in sicer pod servisom Lavrenčič.

Površine za pešce so ločene od površin za motorni promet bodisi z drevoredi bodisi s potekom v območju zelenih površin med stavbami. Za kolesarje ni ločenih površin temveč se lahko gibljejo po ulicah oziroma po peščevih površinah, kjer pa je njihova hitrost omejena in podrejena peščem.

Ureditev območja vključuje tudi ukrepe za prestrežanje in odvajanje padavinskih in zalednih voda. V ta namen se obstoječa vodotoka primerno uredita. Predvidi se rekonstrukcija propusta pod regionalno cesto.

Zaporedje pozidave zazidalnih enot

S1, S2, S3, S4, S5, M1, M2, Z1 in Z2.

Zazidalni enoti M1 in M2 se lahko gradita tudi pred gradnjo S3, S4 ali S5 ter zazidalni enoti Z1 in Z2 pred gradnjo M1 in M2.

ZAZIDALNA SITUACIJA

