



Na podlagi 124., 127. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; ZUreP-3) in na podlagi 94. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22, 22/25) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 21. redni seji dne 17. 4. 2025 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
Protipoplavni ukrepi na reki Vipavi na območju gospodarske cone Batuje

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) Protipoplavni ukrepi na reki Vipavi na območju gospodarske cone Batuje, ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., Ulica 15. maja 13, Koper, pod številko projekta 46/22 in identifikacijsko številko 3352.

2. člen (vsebina in oblika OPPN)

- (1) OPPN vsebuje besedni in grafični del ter spremljajoče gradivo.
- (2) Besedni del vsebuje odlok.
- (3) Grafični del vsebuje:
 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege
 2. prostorske ureditve na širšem območju
 3. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
 4. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
 5. Ureditvena situacija
 6. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
 8. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
 9. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno
 10. z varstvom pred požarom
 11. 8. Načrt parcelacije
- (4) Spremljajoče gradivo predstavljajo:
 1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje;
 2. Izhodišča za pripravo OPPN;
 3. Prikaz stanja prostora;



4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta;
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN;
7. Elaborat ekonomike;
8. Povzetek za javnost.

II. PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJEJO Z OPPN

3. člen

(koncept urejanja prostora)

Predmet OPPN je določitev podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev za ureditev protipoplavnih ukrepov za območje gospodarske cone Batuje, pogoji za gradnjo novih stavb in objektov ter gospodarske javne infrastrukture.

III. UMESTITEV NAČTOVANE UREDITVE V PROSTOR

4. člen

(območje OPPN)

(1) OPPN se izdeluje za območje gospodarske cone Batuje, ki je v veljavnem OPN Občine Ajdovščina predvideno za urejanje z OPPN in ima oznako BA-10. Po namenski rabi je območje opredeljeno kot (IG) gospodarska cona.

(2) Območje OPPN obsega okvirno 54.487 m² in zajema zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi št.: 1164/12, 1164/13, 1164/14, 1164/15, 1164/16, 1166/30, 1166/34, 1166/35, 1166/36, 1166/37, 1166/38, 1166/39, 1166/40, 1166/41, 1166/42, 1166/57, 1164/1, 1164/3, 1166/5, 1166/43, 1166/44, 1166/45, 1166/46, 1159/87, 1159/88, 1159/89, 1159/90, 1159/95, 1159/96, 1159/97, 1159/98, 1160, 1161/4, 1165/1, 1166/21, 1166/47, 1166/48, 1166/49, 1166/50, 1549/3, 1549/4, 1549/5, 1549/6, 1127/4, 1165/2, 1539/1, del 1562/1, 1562/3, 1162/1, 1162/2, 1162/3, del 1553/1, del 1554, 1127/5, 1127/7, 1159/4, 1159/91, 1159/92, 1159/93, 1159/94, 1161/1, 1161/2, 1161/3, 1163/2, 1163/3, 1163/4, 1164/4, 1164/5, 1164/6, 1164/7, 1164/8, 1164/10, 1164/11, 1165/4, 1165/5, 1166/2, 1166/3, 1166/11, 1166/12, 1166/13, 1166/14, 1166/16, 1166/17, 1166/18, 1166/19, 1166/20, 1166/24, 1166/29, 1166/32, 1166/33, 1166/51, 1166/52, 1166/53, 1166/54, 1166/55, 1166/56, 1174/1, 1174/2, 1175, 1176/1, 1176/2, 1178/1, 1178/2, 1180/4, 1180/5, 1180/6, 1180/7, 1180/9, 1180/10, 1180/11, 1180/12, 1180/13, 1183, 1184/2, 1187, 1193/5, 1193/6, 1198/1, 1198/2, 1198/4, 1198/5, 1198/6, 1200/4, 1200/5, 1200/6, 1200/7, 1562/5, 1562/6, 1562/9, 1562/10, 1562/11, 1562/12, 1180/2, 1180/8, vse k. o. 2386 Batuje.

(3) Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme in protipoplavnih ukrepov obravnavanega območja so dopustni posegi tudi zunaj območja urejanja tega OPPN.

5. člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

Območje gospodarske cone Batuje leži na desnem bregu reke Vipave južno od naselja Batuje. Območje je stisnjeno med železniško progo Prvačina – Ajdovščina in lokalno cesto Selo – Preserje ter reko Vipavo. Na območju se nahajajo obrati za proizvodnjo opreme iz nerjavnega jekla za uporabo v vinarstvu, pivovarstvu in procesni industriji ter več manjših obratov in delavnic. Kontaktna območja predvidenih ureditev so kmetijska zemljišča na zahodni in

jugovzhodni strani, območja prometne infrastrukture na severni in severovzhodni strani ter reka Vipava na južni strani.

IV. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

6. člen

(vrste dopustnih del in gradenj)

(1) V območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj, posegov ali ureditev:

- za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, vzdrževalna dela v javno korist, manjše rekonstrukcije, rekonstrukcije, odstranitve objektov;
- spremembe namembnosti obstoječih objektov v dejavnosti, ki so dopustne po tem odloku;
- novogradnje objektov – gradnja novega ali prizidava obstoječega.

(2) Vsi posegi in ureditve na območju OPPN morajo biti usklajeni z DGD protipoplavni ukrepi OC Batuje (CORUS INŽENIRJI d.o.o., št. projekta 105/22, maj 2023).

7. člen

(dopustne dejavnosti)

(1) Na delu območja OPPN na gradbenih parcelah stavb za gospodarske dejavnosti GP1, GP2, GP3 in GP4 so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- proizvodne dejavnosti,
- trgovina, storitve, gostinstvo,
- gradbeništvo,
- poslovne dejavnosti,
- kvartarne dejavnosti,
- šport in rekreacija.

(2) Na delu območja OPPN, kjer so načrtovane protipoplavne ureditve in sonaravne rešitve ter na vodnem zemljišču, so dopustne vodnogospodarske dejavnosti.

(3) Na delu območja gospodarske cone, kjer je načrtovana rekonstrukcija lokalne ceste Selo – Preserje, na kmetijski poti ter na območju železnice, so dopustne dejavnosti prometa.

(4) V območju gospodarske cone bivanje ni dopustno.

8. člen

(vrste dopustnih objektov)

(1) Na celotnem območju OPPN so dopustne naslednje ureditve oziroma gradnja naslednjih objektov:

- gospodarska infrastruktura vključno s priključki;
- vodnogospodarske ureditve;
- ureditve površin;
- naprave in gradbeni elementi za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja;
- vrtine za zajem toplote iz vode in zemljine ter
- zunanje naprave in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

(2) Na gradbeni parceli za izvedbo protipoplavnih ureditev in sonaravnih rešitev (v nadaljevanju: GP-poplavni), na vodnem zemljišču, na območju železnice in kmetijske poti ter na območju za rekonstrukcijo lokalne ceste Selo – Preserje so, poleg objektov iz prvega odstavka tega člena, dopustni gradbeno inženirski objekti v skladu z namembnostjo teh površin.

(3) Na gradbenih parcelah stavb GP1, GP2, GP3 in GP4 so, skladno z enotno klasifikacijo objektov CC-SI, poleg objektov iz prvega odstavka tega člena dopustni še naslednji objekti:

12 Nestanovanjske stavbe:

- 12303 Oskrbne postaje,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo za znanstveno raziskovalno delo za potrebe dejavnosti tehnološkega parka,
- 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo.

23 Industrijski kompleksi:

- 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti – vsi, za sončne elektrarne je dopustna postavitev le na ovoju objektov,
- 23040 Objekti industrije, ki niso uvrščeni drugje.

24 Drugi gradbeni inženirski objekti:

- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- 24206 Odprta skladišča in odprte prodajne površine,
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(4) Vsi posegi in ureditve na območju OPPN morajo biti usklajeni z DGD protipoplavni ukrepi OC Batuje (CORUS INŽENIRJI d.o.o., št. projekta 105/22, maj 2023).

9. člen (lega objektov)

(1) Odmik novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih zemljiških parcel oddaljen:

- pri zahtevnih in manj zahtevnih objektih najmanj 4,0 m od parcelne meje ali regulacijske linije, merjeno horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela fasade;
- pri nezahtevnih in enostavnih objektih, ki so stavbe, najmanj 2,0 m od parcelne meje ali regulacijske linije, merjeno horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela objekta;
- nezahtevni in enostavni objekti ter gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe, se lahko gradijo do parcelne meje pod pogojem, da niti pri izvedbi in niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

(2) Manjši odmik je dopusten s soglasjem lastnika sosednje parcele oziroma upravljavcem javne površine, ob zagotovljenih pogojih za varnost, uporabo in vzdrževanje objekta.

(3) Pri rekonstrukciji objekta ni potrebno pridobiti soglasja lastnikov sosednjih zemljiških parcel, čeprav je odmik objekta od parcelne meje manjši od predpisanega. Pri rekonstrukciji se gabariti objekta praviloma ne povečajo (razen zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami), lahko pa se zmanjšajo.

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena se ograje in oporni zidovi praviloma postavijo na mejo parcele s soglasjem lastnika sosednje zemljiške parcele. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje ali opornega zidu na parcelno mejo ne soglašata, je gradnja dovoljena v tolikšnem odmiku od tujih zemljišč in objektov, da niti pri izvedbi niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

10. člen

(oblikovanje objektov na gradbenih parcelah)

(1) Skupni prostorsko ureditveni pogoji za oblikovanje na gradbenih parcelah stavb GP1, GP2, GP3 in GP4:

- maksimalni faktor zazidanosti FZ 0,8;
- minimalni faktor raščениh površin FRP 0,02. Preostale raščene površine se zagotavljajo na GP-poplavni in na kmetijskih površinah v neposredni okolici gospodarske cone;
- višina objektov največ 12,0 m, večja višina je dopustna pri tehnoloških zahtevah, ki terjajo večjo višino;
- na delu proizvodne stavbe so dopustne tudi vmesne etaže za upravne (poslovne) prostore, garderobe in podobne namene, ki ne potrebujejo velike etažne višine;
- upravni deli proizvodne stavbe se postavijo bližje prometnim površinam;
- na fasadah se dovoli uporaba svetlih barv v spektru sivih barv in v spektru različnih zemeljskih barv. Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra);
- s prizidki je treba zagotoviti skladnost celotne podobe objekta.

(2) Na gradbeni parceli stavbe GP2 in gradbeni parceli GP-poplavni je predvidena delna ali celotna odstranitev industrijskega objekta št. 205. Na gradbeni parceli GP-poplavni je predvidena odstranitev pomožnega kmetijskega objekta št. 195. Na gradbeni parceli stavbe GP3 in na območju za rekonstrukcijo lokalne ceste Selo - Preserje je predvidena delna ali celotna odstranitev dveh poslovnih objektov št. 108 in št. 109.

(3) Na gradbeni parceli stavbe GP1 je predvidena izgradnja skladiščnega objekta. Na gradbeni parceli stavbe GP2 je dopustna postavitve male hidroelektrarne. Na gradbeni parceli GP-poplavni je predvidena izvedba protipoplavnih ureditev ter sonaravnih rešitev.

(4) Vse stavbe, razen enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so stavbe, so lahko podkletene.

11. člen

(zunanje ureditve)

(1) Na gradbenih parcelah stavb GP1, GP2, GP3 in GP4 so urejeni dostopi, manipulativne površine in površine za mirujoč promet.

(2) Na gradbenih parcelah se lahko uredijo zelene površine na raščnem terenu kot zelene bariere ter kot površine za ponikanje vode in zmanjševanje pregrevanja.

12. člen

(protipoplavne ureditve)

(1) Za zagotavljanje protipoplavne zaščite so na območju gospodarske cone Batuje in v območju OPPN predvidene naslednje ureditve:

- izgradnja protipoplavnih zidov z nadvišanjem obstoječih nasipov, s katerimi se bo preprečilo
- razlivanje vode na območje gospodarske cone,
- ureditev meteorne kanalizacije, s potrebno infrastrukturo za odvajanje lastne odpadne vode iz con (zadrževalnik, črpališče, kanali),
- nadvišanje in novogradnja protipoplavnih zidov,
- rekonstrukcija lokalne ceste, kot dodaten omilitveni ukrep pri preprečevanju poplavljanja gospodarske cone Batuje.

Izven območja gospodarske cone Batuje in izven območja OPPN so predvidene naslednje ureditve:

- meteorna kanalizacija in jarek za odvodnjo zaledne vode,
- rehabilitacija premostitvenega objekta čez reko Vipavo ter
- rekonstrukcija lokalne ceste, kot dodaten omilitveni ukrep pri preprečevanju poplavljanja gospodarske cone Batuje.

(2) Predvidena je izgradnja zaščitnih protipoplavnih zidov ob brežini reke Vipave in vzdolž lokalne ceste.

(3) Za odvajanje padavinskega odtoka iz zaledja gospodarske cone se izvede nov ločen meteorni odvodnik, na katerega se priključi prepust pod železniško progo. Meteorni odvodnik se na mestu obstoječega iztoka izliva v Vipavo.

(4) Za odvajanje padavinskega odtoka iz območja gospodarske cone se izvede nove ločene meteorne odvodnike, na katere se priključi meteorna odvodnja utrjenih nepropustnih površin in stavb. Meteorni odvodniki se preko zadrževalnikov na mestu obstoječih iztokov izlivajo v reko Vipavo.

(5) Za zadrževanje padavinskih voda z območja gospodarske cone je predvidena izvedba zadrževalnika s črpališčem za odvod vode v reko Vipavo.

13. člen
(parcelacija)

(1) Na območju OPPN je predvidena nova parcelacija za: gradbeno parcelo GP-poplavni za izvedbo protipoplavnih ureditev in sonaravnih rešitev, območje vodnega zemljišča in območje za rekonstrukcijo lokalne ceste Selo - Preserje. Za del območja železnice in kmetijske poti parcelacija ni potrebna.

(2) Preostali del območja gospodarske cone je razdeljen na gradbene parcele stavb obstoječih poslovnih subjektov GP1, GP2, GP 3 in GP 4 z upoštevanjem nove parcelacije iz prvega odstavka tega člena.

(3) Za protipoplavne ureditve se parcelacija izdelava v sklopu projektne dokumentacije ter po izvedbi del.

V. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

14. člen
(prometne ureditve)

(1) V območju gradbenih parcel stavb za poslovne subjekte GP1, GP2, GP3 in GP4 ni javne prometne infrastrukture.

(2) Izven območja OPPN je predvidena rehabilitacija premostitvenega objekta čez reko Vipavo ter izven in delno v območju OPPN je predvidena rekonstrukcija lokalne ceste Selo – Preserje.

15. člen (mirujoči promet)

(1) Površine za mirujoči promet se v celoti zagotavljajo na gradbenih parcelah stavb poslovnih subjektov GP1, GP2, GP3 in GP4.

(2) Za dejavnosti v območju se pri izračunu potrebnega števila parkirnih mest upoštevajo določbe iz 119. člena iz Odloka o OPN in sicer:

poslovni prostori, uprava (pisarne)	1 PM/30 m ² neto površine
poslovni prostori, uprava delo s strankami	1 PM/20 m ² neto površine
trgovina	1 PM/30 m ² koristne/prodajne površine oziroma min. 2 PM na posamezen lokal oziroma trgovino za posamično lokacijo
gostinstvo	najmanj 5 PM na posamezen lokal površine nad 50 m ² oziroma 1 PM/4 sedeže in 1 PM na eno nastanitveno enoto oziroma na 4 ležišča v gostinsko-nastanitvenem objektu z zmogljivostjo do 20 nastanitvenih enot oziroma 0,8 PM na eno nastanitveno enoto v gostinsko- nastanitvenem objektu z zmogljivostjo nad 20 nastanitvenih enot
obrt, storitve, proizvodnja	1 PM/70 m ² neto površine ali 1 PM/3 zaposlene

(3) Pri objektih oziroma prostorih z javno funkcijo je treba vsaj 5% parkirišč urediti za potrebe funkcionalno oviranih oseb oziroma najmanj 1 PM za posamično lokacijo parkirišča.

16. člen (vodovodno omrežje)

(1) Oskrba z vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja v območju OPPN.

(2) Pri projektiranju je potrebno zagotoviti ustrezne odmike objektov min. 2,0 m od javnega vodovoda. Po pravilih stroke je potrebno zagotoviti minimalni odmik vodovoda od ostale infrastrukture. Pri utesnjenih situacijah je potrebno uporabiti pri križanjih zaščitne cevi za vodovod.

(3) Za javni vodovod profila DN 80 in več je potrebno predvideti cevi iz nodularne litine. Za manjše premere pa pocinkane cevi izolirane s trdo PVC izolacijo, ali PE-HD cevi 12 bar v zaščitnih ceveh.

(4) Po izgradnji vodovoda, ali ostalih infrastruktur v neposredni bližini javnega vodovoda, je potrebno dejansko izvedene vode geodetsko posneti, ter posnetek v digitalni obliki dostaviti na KSD.

(5) Pred pričetkom z gradbenimi deli v neposredni bližini javnega vodovoda, zaprositi KSD, za zakoličenje obstoječega vodovoda.

17. člen
(kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju OPPN ni javnega kanalizacijskega omrežja. Predviden je ločen sistem odvajanja odpadnih padavinskih in komunalnih vod.

(2) Odvajanje odpadne padavinske vode je predvideno v sklopu protipoplavnih ureditev iz 12. člena tega odloka.

(3) Predvidi se odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih vod z malimi čistilnimi napravami.

18. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Oskrba z električno energijo je zagotovljena s priključitvijo na obstoječe elektroenergetsko omrežje v območju OPPN.

(2) Pri projektiranju je potrebno zagotoviti ustrezne odmike objektov od visokonapetostnega voda (20 kV).

(3) Na celotnem območju OPPN je dopustno postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo električne ali toplotne energije, vendar le na ovoju stavb. Dopustna je uporaba drugih obnovljivih virov energije.

19. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

Objekti se priključujejo na obstoječe telekomunikacijsko omrežje.

20. člen
(plinovodno omrežje)

(1) Po severnem delu območja OPPN poteka obstoječi prenosni plinovod R32, izhodni iz MRP Batuje za tovarno. Območje OPPN se delno nahaja tudi v varovanih pasovih obstoječega prenosnega plinovoda M3, MMRP Šempeter NG – odcep za MM Ljubljana, načrtovanega prenosnega plinovoda Rekonstrukcija M3/1 z odcepi, za katerega je sprejeta Uredba o državnem prostorskem načrtu za rekonstrukcijo prenosnih plinovodov M3, M3B, R31A, R32 in R34 (Uradni list RS, št. 97/15).

(2) Pri nadaljnjih postopkih je potrebno upoštevati zakonske in podzakonske akte, ki natančneje opredeljujejo postopke in dovoljene posege v varovalnem in varnostnem pasu prenosnega sistema plina.

21. člen
(ravnanje z odpadki)

(1) Način zbiranja in odvoza odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Občine Ajdovščina.

(2) Predvideti je potrebno ustrezno število ekoloških otokov za zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

22. člen

(ohranjanje narave in kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN se v skrajno južnem delu nahajajo varovana območja ohranjanja narave:
 - območja Nature 2000: Vipavski rob (ID območja 5000021) in Dolina Vipave (ID območja 3000226) ter
 - ekološko pomembno območje: Dolina Vipave (ID območja 3000226).
- (2) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine ali razglašeni za kulturni spomenik.

23. člen

(varstvo tal in voda)

- (1) Vsi objekti, naprave in ureditve morajo biti načrtovani na način, da bodo zagotovljeni vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode, vodni režim, stabilnost terena, erozijske procese poplavno varnost, na predvideno gradnjo in okolje nasploh.
- (2) Vsi objekti in naprave s pripadajočo interno komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, minimalno 5,0 m pri vodotokih 2. reda - potok Konjščak in 15,0 m pri vodotokih 1. reda - reka Vipava (grafična priloga 7: Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami).
- (3) Pri izbiri tras komunalnih vodov je potrebno predvideti čim manjše število prečkanj vodotokov. Na delih, kjer trasa poteka vzporedno z vodotokom, je potrebno zagotoviti odmik od meje vodnega zemljišča skladno z 2. odstavkom tega člena, zaradi zagotovitve nemotenega dostopa do vodotoka s strojno mehanizacijo pooblaščenemu izvajalcu gospodarske javne službe.
- (4) Vse padavinske odpadne vode iz zaledja ali iz območja morajo biti speljane v kanalizacijo za odvajanje padavinske odpadne vode oz. v naravni odvodnik preko peskolovov in lovilcev olj.
- (5) Drevje predvideno za posek, je v skladu s 17. členom ZG potrebno pred posekom označiti in evidentirati za posek, označitev drevja za posek opravijo pooblaščeni delavci Zavoda za gozdove Slovenije, KE Ajdovščina, po pridobitvi dovoljenj in soglasij za gradnjo objektov.
- (6) Načrtovana mora biti odstranitev vseh ostankov gradbenega materiala in kakršnih koli odpadkov na primerno deponijo. Med gradnjo in po njej se na območju vodnih zemljišč ne sme odlagati nobenih vrst materiala z območja delovišča.
- (7) Dela na območju vodnih in priobalnih zemljišč se naj zaradi drsti rib ne izvajajo od 1.10. do 30.6. V tem obdobju so dovoljena dela v okviru izvedbe načrtovanih objektov le, v kolikor to ne bo vplivalo na kakovost vode na območju vodotokov (dela na kopnem, ki ne povzročajo kaljenja v vodotoku). Zaradi variabilnosti časa drsti rib in lokacij drstišč se izvajanje del uskladi z ribiško družino Renče.
- (8) V slučaju menjave oz. dopolnitve obstoječe kamnite zložbe v neposredni bližini cestnega mostu je potrebno kamne v stalno omočenem delu struge polagati na način, da so zunanje površine kamnov zložene neporavnano (lomljenec naj ne bo ploščat), da se v luknjah med kamni ustvarijo skrivališča za ribe.

(9) Obstoječa obrežna vegetacija se mora ohranjati v največji možni meri, oziroma se mora, kjer je bila uničena, ponovno strnjeno zasaditi z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi rastlinskimi vrstami (kalina, bela vrba). Pomembno je, da se zdrava drevesa v celoti ohranijo.

(10) V času izvajanja načrtovanih posegov je potrebno kontinuirano spremljati povečanje kalnosti oz. motnosti vode na območju, kjer se bodo posegi izvajali. Načrtovani naj bodo ukrepi, katerih namen je znižanje kalnosti vode med izvajanjem posegov. Priporočena vrednost za suspendirane snovi v salmonidnih in ciprinidnih vodah je ≤ 25 mg/l.

(11) V največji možni meri je treba določiti in izvesti ukrepe za preprečitev razširjanja invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst na območju brežin med izvajanjem gradbenih del. V primeru pojava invazivne tujerodne vrste japonski dresnik (*Fallopia japonica*) na tem območju je treba že v času gradnje pričeti z aktivnim odstranjevanjem.

(12) Ribški družini Renče mora biti ob predhodnem dogovoru omogočen dostop do lokacij izvajanja del in prisotnost pri izvajanju načrtovanih posegov. (13) Zaradi ohranjanja ugodnega stanja ribjih vrst npr. pohre (*Barbus meridionalis*), grbe (*Barbus plebejus*) itd. ter vidre (*Lutra lutra*) se odstranitev starega mostu in postavitve novega premostitvenega objekta, ter vse ostale posege ob vodotoku Vipava izvede tako, da se v največji možni meri ohranja obstoječo avtohtono obrežno vegetacijo.

(14) Odstranjevanje lesne zarasti se izvede izven spomladanskega časa, ki je gnezditveno obdobje kvalifikacijskih vrst ptic, kot je npr. rjavi srakoper (*Lanius collurio*). Poseganje v vegetacijo in odstranjevanje lesne zarasti se izvaja v času od 1. avgusta tekočega leta do 1. marca naslednjega leta.

(15) Dela se izvajajo na način, da bo preprečeno razširjanje invazivnih vrst. Za preprečitev razrasti invazivnih tujerodnih vrst, kot so topinambur (*Helianthus tuberosus*), japonski dresnik (*Fallopia japonica*), črnoplodni mrkač (*Bidens frondosa*), kanadska zlata rozga (*Solidago canadensis*) in žvrklja (*Ambrosia* sp.), se na območje ne dovaža in nasipa neavtohtonega materiala, ki bi lahko vseboval dele tujerodnih rastlinskih vrst.

(16) Zaradi ohranjanja ugodnega stanja zavarovanih vrst soške postrvi (*Salmo marmoratus*), kaplja (*Cottus gobio*) in pohre (*Barbus meridionalis*), se dela v omočenem delu struge izvajajo izven drstitvenega obdobja. Dela se lahko izvajajo med 1. julijem in 31. oktobrom. V vodni prostor se posega le, kolikor je to nujno potrebno in tako, da se v čim večji možni meri zmanjša učinek kaljenja vode. Dela se izvede v času nizkega vodostaja vodotoka in v ustreznih vremenskih razmerah.

24. člen (varstvo zraka)

(1) Med gradnjo se mora v okolici gradbišča preprečiti preseganje mejnih vrednosti prašnih delcev v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu).

(2) Po končani gradnji se zagotovita učinkovita raba energije in energetska učinkovitost objektov.

25. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Pri načrtovanju ukrepov za varstvo pred prekomernim hrupom se upošteva, da gre za območje IV. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Za preprečitev prekomerne obremenitve okolja s hrupom zaradi gradnje je treba izvesti naslednje ukrepe:

- gradnja samo v dnevnem času;
- uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- izvedba zaščitnih polnih varovalnih ograj za zaščito varovanih območij v primeru preseganja mejnih vrednosti.

(3) Toplotne črpalke, klimatske sisteme in tehnološko opremo, ki povzroča hrup, se mora umeščati tako, da ne bo prekomernih vplivov na bivalno okolje.

26. člen

(učinkovita raba in obnovljivi viri energije)

Pri zasnovi objektov in oskrbi z energijo za ogrevanje prostorov ter pripravo sanitarne vode se v čim večji meri zagotovita učinkovita raba in izraba obnovljivih virov energije.

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

27. člen

(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

(2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z varstvom pred škodljivim delovanjem voda in potresno ogroženostjo.

(3) Območje OPPN leži na potresno ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal 0,2 g.

(4) Območje OPPN se po opozorilni karti poplav nahaja v območju katastrofalnih poplav. Načrtovane protipoplavne ureditve so skladne s Hidrološko hidravličnim elaboratom z okvirnim predlogom ukrepov za izboljšanje poplavne varnosti na območju industrijsko obrtne cone Batuje (Inštitut za vode Republike Slovenije, št. 2/2017, junij 2021, dopolnitev junij 2022).

(5) V povezavi s poseganjem na erozijska območja je bila za izvedbo protipoplavnih ukrepov, kot sestavni del DGD dokumentacije, izdelana strokovna podlaga Geološko geomehanski elaborat, ki sta jo izdelali podjetji CORUS INŽENIRJI d.o.o. in GEOFORMA d.o.o., pod št. 105/22, marec 2023. Za vse ostale posege znotraj območja OPPN je potrebno smiselno upoštevati izdelan geološko geomehanski elaborat.

28. člen

(varstvo pred požarom)

Načrtovani objekti in ureditve morajo zagotavljati:

- potrebne odmike med objekti oz. potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
- neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

VII. ETAPNOST IZVEDBE IN DOPUSTNA ODSTOPANJA

29. člen (etapnost izvajanja)

- (1) V prvi fazi je predvidena izvedba protipoplavnih ureditev določenih v 12. členu tega odloka.
- (2) Do izvedbe protipoplavnih ureditev so na območju OPPN dopustni samo naslednji posegi:
- odstranitev naprav in objektov,
 - vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture,
 - vzdrževalna dela in rekonstrukcija stavb ter pripadajočih objektov in ureditev,
 - dela v zvezi z ureditvijo zunanjih površin, brez kakršnekoli spremembe kote terena.
- (3) Novogradnje drugih stavb in gradbeno inženirskih objektov na območju OPPN so dopustne po izvedbi protipoplavnih ureditev, odvisno od potreb posameznih investitorjev.
- (4) V zadnji fazi je predvidena rekonstrukcija obstoječega priključka občinske ceste LC 001021 Batuje — Preserje na regionalno cesto R3-611, odsek 1024 Dornberk — Selo in ureditev obojestranskih avtobusnih postajališč na predmetni lokaciji.

30. člen (odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin)

- (1) Dopustna so odstopanja od načrtovanih rešitev, v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu ali izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji.
- (2) Gradbene parcele za poslovne subjekte GP1, GP2, GP3 in GP4 se lahko združujejo ali delijo na manjše enote tako, da ima nova gradbena parcela zagotovljen dostop in možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo. Minimalna velikost gradbene parcele je 600 m².

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

31. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem organu Občine Ajdovščina.

32. člen (merila in pogoji po prenehanju veljavnosti)

- (1) OPPN lahko preneha veljati, ko so izvedeni vsi predvideni posegi ter pridobljena uporabna in druga dovoljenja za izvedbo protipoplavnih ureditev in sonaravnih rešitev vključno s protipoplavnimi zidovi, ukinitvev mlinščice ter rekonstrukcija lokalne ceste Selo – Preserje.
- (2) Po prenehanju veljavnosti OPPN se območje ureja z Občinskim prostorskim načrtom Občine Ajdovščina.

33. člen (uveljavitev)

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

Številka: 3503-1/22 - 108

Datum: 17. 4. 2025

Tadej Beočanin
župan