



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Datum: 31. 5. 2021

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Sklep o sprejemu stališč do pripomb javnosti k dopoljenemu osnutku sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravila: Viljem Fabčič, Studio 3, Irena Raspor, Oddelek za prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

1. točka 6. korespondenčne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 6. korespondenčni seji dne 1. 6. 2021 obravnava in sprejme Sklep o sprejemu stališča do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II.

Predlog

Na podlagi 115., 117. in 119. členov Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2) in na podlagi 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18) je Občinski svet Občine Ajdovščina na. ___ redni seji dne ___ sprejel

SKLEP

o sprejemu stališč do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II

1. člen (predmet sklepa)

S tem sklepom se sprejmejo stališča do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki je bila izvedena v času od 23. aprila 2021 do 28. maja 2021 in javne obravnave, ki je bila izvedena dne 12. maja 2021.

2. člen (skupine pripomb)

Občina Ajdovščina je v času razgrnitve prejela 5 pripomb in predlogov. Stališča do prejetih pripomb so glede na vsebino pripomb razdeljena v več skupin in sicer:

- nezdružljiva namembnost območja,
- rešitev meteorne odvodnje širšega območja,
- rešitev zbiranja komunalnih odpadkov širšega območja,
- prestavitev gospodarske javne infrastrukture,
- odmika objektov od regionalne ceste;
- uskladitev grafičnih prilog OPPN,
- uskladitev členov predloga odloka o OPPN,
- uskladitev meje OPPN.

3. člen (nezdružljiva namembnost območja)

Pripomba št. 1

Pripomba: Pripomba se nanaša na bližino kmetije in piščančje farne v oddaljenosti 250 m zračne linije do načrtovanega novega doma starejših občanov, varovanih stanovanj in večstanovanjskih objektov. Gre za poseg na obdelovalne kmetijske površine, bližina piščančje farne lahko pomeni težave in zaplete v medsosedskih odnosih zaradi emisij smradu, hrupa in prahu.

Stališče: Pripomba se ne upošteva, ker je predlog sprememb in dopolnitev OPPN skladen s prostorskimi akti občine.

Obrazložitev:

Po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Ur. gl. št. 7/97, Ur. l. RS, št. 96/04) je pretežni del območja po namenski rabi opredeljen kot stavbno zemljišče. Po urbanistični zasnovi mesta parcele sodijo v območje za stanovanja - družbena gradnja. Območje obsega površine ob stanovanjskem območju na zahodni in južni strani. Možna je organizirana kompleksna stanovanjska gradnja s spremljajočimi objekti z višino objektov do P + 5. Gradnja se bo izvajala na podlagi zazidalnega načrta oziroma občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Manjši del območja oziroma dve parceli sta opredeljeni kot 1. območje kmetijskih zemljišč, na katerih je predvidena ureditev vrtov in izgradnja komunalne infrastrukture. Obe parceli sta tudi v postopku spremembe namenske rabe po predlogu občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina.

4. člen

(rešitev meteorne odvodnje širšega območja)

Pripomba št. 4

Pripomba: Obvezno naj se vključi ureditev odvodnjavanja zalednih in meteornih voda za rešitev 20-letne problematike poplavljanja in zamakanja na Vipavski Cesti v neposredni bližini novogradnje, v zaledju stanovanjskih hiš s hišnimi številkami št. 13 d, č, c (slike v prilogi št 1). Pregledala sem strokovne podlage k predlogu OPPN, v projekcijah nisem zasledila, da se upošteva rešitev tudi za to območje.

Stališče: Pripomba se ne more upoštevati, ker je izdelovalec hidravlično hidrološke študije predlagal ločene rešitve.

Obrazložitev:

Občina Ajdovščina je pri pripravi strokovnih podlag za odvajane in varovanje pred škodljivim delovanjem voda naročila izdelovalcu hidrološko hidrološke študije podjetju Corus inženirji d. o. o. naj vključi v rešitev odvodnjavanja tudi širše območje. Izdelovalec študije se z razširitvijo območja ni strnjel zaradi konfiguracije terena in predlagal rešitev z ločeno odvodnjo. Občina Ajdovščina je naročila novo strokovno študijo za rešitev odvodnje tega območja.

5. člen

(rešitev zbiranja komunalnih odpadkov)

Pripomba št. 4

Pripomba: Prosimo, da pri postavitvi zbiralnice ločenih frakcij komunalnih odpadkov upoštevate tudi uporabnike z Vipavske ceste št. 13 d, č, c iz območja neposredne bližine novogradnje. Zdaj odpadke odvažamo na najbližje ekološke otoke na lokacijah Upravna enota, Žapuže, Kresnice in Bevkova za DSO, kjer velikokrat nismo dobrodošli.

Stališče: Pripomba se lahko upošteva ob soglasju upravljavca.

Obrazložitev:

S Komunalno stanovanjsko družbo Ajdovščina d.o.o. se v fazi priprave projektne dokumentacije za zazidalno enoto S preveri, ali bodo lahko stanovalci Vipavske ulice št. 13 d, č, c vključeni v sistem zbiranja in odvoza odpadkov na lokaciji Ribnik SB II

6. člen
(prestavitev gospodarske javne infrastrukture)

Pripomba št. 2

Pripomba: Potrebno bi bilo v projektu komunalne infrastrukture, ki je v izdelavi, načrtovati tudi prestavitev podzemnega SN in TK voda.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.**

Obrazložitev:

Pripomba se ne nanaša na dopolnjen osnutek OPPN, ampak na pripravo projektne dokumentacije.

7. člen
(odmik objektov od regionalne ceste)

Pripomba št. 5

Pripomba: V grafičnem delu OPPN in odloku o OPPN se navede, da morata biti drevored in vodni zadrževalnik odmaknjena od vozišča regionalne ceste najmanj 8,5 m, skladno s smernicami Direkcije RS za infrastrukturo.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

Grafične priloge OPPN in odlok o OPPN se uskladita v skladu z usmeritvami Direkcije RS za infrastrukturo.

8. člen
(uskladitev grafičnih prilog OPPN)

Pripombi št. 3, 5

Pripomba: Spremembe in dopolnitve OPPN naj se uskladijo z idejno zasnovo IZP za Dom starejših občanov Kresnice (v nadaljevanju: DSO), ki jo je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., pod številko 2021-09 v maju 2021.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

Projektna dokumentacija za gradnjo Doma starejših občanov Kresnice in projektna dokumentacija za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture se pripravljata vzporedno s postopkom priprave sprememb in dopolnitev OPPN. Z upoštevanjem podane pripombe se uskladijo urbanistične rešitve z idejno zasnovo DSO.

9. člen
(uskladitev členov predloga odloka o OPPN)

Pripombi št. 3, 5

Pripombe se nanašajo na člene Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17)

5. člen (vplivno območje)

Pripomba: 5a – dopolniti določbe: »Vplivno območje v času gradnje lahko (začasno) posega izven območja OPPN za izvedbo izkopa, gradbene jame.«

Obrazložitev: Gradbena jama za objekt v zazidalni enoti M - kletni del objekta minimalno odmaknjen od 30 - 80 cm od meje OPPN.

5b – uskladiti s predlogom dopolnitve 6. člena

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

Prvi odstavek 5. člena se dopolni z besedilom »in ostalih objektov«. S to dopolnitvijo se dovoli razširitev vplivnega območja v časi gradnje tudi za potrebe gradnje stavb, torej za namen izkopa ipd.

6. člen (povezave s sosednjimi območji)

Pripomba: V četrtem odstavku se beseda »uredi« nadomesti z besedo »predvidi«.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

Besedilo odstavka se uskladi z usmeritvami Direkcije RS za infrastrukturo.

Doda se nova alinea:

Pripomba: »(6) V zazidalni enoti M je možna ureditev interne pokrite povezave objekta novega DSO z obstoječim objektom DSO, ki je izven območja OPPN.«

Vključiti bi bilo potrebno vsaj možnost interne pokrite povezave med obema DSO.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

V 6. člen se doda odstavke, ki se glasi »Objekti v enoti M se lahko povežejo z objekti v območju obstoječega doma starejših oseb.«.

7. člen (gradnje in ureditve - klasifikacije vrst objektov)

Pripomba: Dopolnijo se določbe o dopustnih objektih v zazidalni enoti M:

»CC-SI: 12112, Gostilne restavracije in točilnice (bar);

CC-SI: 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (frizer, pediker).«

Po programu investitorja so v DSO predvidene tudi gostinska dejavnost (bar) in storitvena dejavnost (frizer, pediker).

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

V četrtem odstavku 7. člena se doda dopustnost gradnje objektov, ki so:

- 12112 Gostilne restavracije in točilnice: za potrebe območja OPPN,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: za potrebe območja OPPN.

10. člen (zasnova gradenj)

Pripomba: V prvem stavku prvega odstavka se pred besedo »stavb« doda besedna zveza »nadzemnih delov«. V drugem odstavku je navedeno, da gradnja podzemnih objektov omejena z gradbenimi mejami in predpisanimi gabariti. Po idejni zasnovi DSO sega izven območja gradbene meje del garaže, ki se na nivoju 1. nadstropja uporablja kot parkirna površina. Del obodnega zidu v smeri proti obstoječemu DSO bo segal iznad terena, ker se teren spušča v smeri od Bevkove ulice proti Ulici Milana Klemenčiča oziroma v smeri SV-JZ.

Stavba DSO v ureditveni enoti M lahko preseže gradbeno mejo za 1,0 m na dolžini 3,0 m.

Stališče: **Pripomba se delno upošteva.**

Obrazložitev:

V skladu z definicijo iz državnega prostorskega reda se gradbena meja nanaša samo na nadzemne dele stavb. Upoštevanje pripombe je zato brezpredmetno.

Pripomba, ki se nanaša na preseganje gradbene meje, se upošteva. Za umestitev objekta DSO, kot je zasnovan v idejni zasnovi, je potrebno dopustiti navedeno preseganje.

Pripomba: V sedmem odstavku naj se dovoljena višina za preseganje dopustne višine stavb uskladi s smernicami Telekom Slovenije d.d. na način, da se točno navede maksimalna dopustna višina elektronskih komunikacijskih objektov.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva, ker je že določena višinska omejitev 2,0 m.**

Obrazložitev:

Določba v veljavnem OPPN že omejuje višino teh naprav na 2 m (nad višino stavbe).

14. člen (splošno)

Pripomba: V kolikor je potrebno, se v besedilu odloka o OPPN navedejo tudi prestavitve obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture, ki jih bo potrebno prestaviti zaradi gradnje doma starejših občanov.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

Določbe glede prestavitve se dodajo tudi za vode elektronskih komunikacij. Za ostale vode so prestavitve določene že v veljavnem odloku.

16. člen (parkiranje)

Pripomba: V drugem stavku prvega odstavka se poleg kratice zazidalne enote »S« doda kratica zazidalne enote »Z«.

V drugem odstavku se dopolnijo zahtevana parkirna mesta za Dom starejših občanov npr. iz Priročnika prostorskega reda Slovenije – Mirujoči promet v urbanih naseljih: eno (1) PM na 5 zaposlenih, dodatno 1 PM na 5 postelj za obiskovalce, ki morajo biti javno dostopna.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

Prvi odstavek 16. člena se dopolni tako, da se povečanje deleža parkirnih mest na zunanjih površinah dopusti tudi v enoti Z.

Določi se minimalno število parkirnih mest, ki jih je potrebno zagotoviti za objekt Doma starejših občanov.

21. člen (odvajanje odpadnih padavinskih voda)

Pripomba: V trinajstem odstavku se spremeni kratica zazidalne enote iz »Z2« v »Z«.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

V predlogu sprememb in dopolnitev OPPN ni več podrobnejših delitev v zazidalnih enotah.

22. člen (komunalni odpadki)

Pripomba: Spremeni se določba petega odstavka, tako da se glasi: »(5) V zazidalni enoti M je za potrebe doma starejših občanov dovoljena umestitev pokritega ekološkega otoka znotraj stavbe.«

Zaradi delovanja DSO bi bila bolj primerna umestitev EKO otoka znotraj stavbe.

Stališče: **Pripomba se delno upošteva.**

Obrazložitev:

Obrazložitev:

Določba 22. člena se spremeni tako, da se v zazidalni enoti M za potrebe doma starejših občanov dopusti tudi umestitev pokritega ekološkega otoka znotraj stavbe. Pripomba se

upošteva tako, da se poleg zunanjih ekoloških otokov, ki so že dopustni, dopusti za potrebe DSO tudi notranji ekološki otok.

26. člen (elektronske komunikacije)

Pripomba: Besedilo člena naj se dopolni na način, da je na območju dopustno vzpostaviti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju le na stavbah.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

Doda se odstavek z vsebino: »V območju OPPN je dopustno vzpostaviti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju le na stavbah.«.

35. člen (etapnost)

Pripomba: Etapnost pozidave zazidalnih enot v povezavi z zagotavljanjem odvodnje in varovanja pred škodljivim delovanjem voda, v besedilu osmega in devetega odstavka (po predlogu sprememb in dopolnitev OPPN petega in šestega odstavka), se uskladi z osnutkom idejne zasnove za zadrževanje in odvajanje meteornih vod.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

K določbam o etapnosti se doda pogoj za pozidavo v območju faze III odvodnje padavinskih voda.

Pripomba: V končnih določbah se navede, da prične odlok o spremembah in dopolnitvah OPPN veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

Vakacijski rok je krajši od priporočenega (petnajst dni), ker zakonsko predpisan postopek priprave in sprejema prostorskih aktov vključuje sodelovanje javnosti in je na ta način javnost že imela možnost seznanitve s predpisom med samim postopkom.

Pripomba: Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) v 262. členu določa nadzorstvo nad predpisi, sprejetimi na njegovi podlagi.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.**

Obrazložitev:

Nadzorstvo nad upoštevanjem odloka že določa zakon in zato je to odvečna vsebina odloka.

10. člen

(uskladitev meje OPPN)

Pripomba št. 5

Pripomba: Meja širitve območja OPPN naj se uskladi z mejami parcel v točkah I., II. in III., skladno s priloženo grafično prilogo, ki jo je pripravilo podjetje DEZIS d. o. o. z dne 27. 5. 2021.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

Pri izvedbi parcelacije za zazidalno enoto M oz. gradbene parcele za DSO se je izkazala potreba po uskladitvi meje OPPN s parcelnimi mejami. V predlaganem območju uskladitve meje, poteka novo predvidena meja v zelo majhni oddaljenosti od obstoječe parcelne meje. V skladu s pogoji

geodetske stroke ni mogoče odparcelirati tako majhne parcele, kar bi sicer bilo potrebno zato, da bi se parcelacija v območju OPPN uskladila z novo predvideno. Zato se v tem območju nova parcelacija uskladi z obstoječo parcelacijo. Določi se nova lokacija zakoličbene točke 13 in dodajo nove točke 23, 24, in 25, ki so identične z obstoječim parcelnim stanjem.

11. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3503-1/20

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.
župan

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj:

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

2. Obrazložitev sklepa:

Dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev OPPN Ribnik SB II bil razgrnjen v prostorih občinske stavbe v Ajdovščini v času od 23. aprila 2021 do 28. maja 2021 in v digitalni obliki na spletnih straneh Občine Ajdovščina (v nadaljevanju: občina) <http://www.ajdovščina.si/>. Javna obravnava je bila izvedena preko zoom-a dne 12. maja 2021.

V času javne razgrnitve je javnost imela možnost podati pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo na obrazcu, ki je bil dosegljiv na spletni strani občine in na kraju javne razgrnitve.

Občina je v času razgrnitve prejela 5 pripomb in predlogov. Predlogi in pripombe iz razgrnitve in javne razprave so arhivirani na občini.

V skladu s 112. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2), občina preuči pripombe in predloge javnosti ter do njih zavzame stališče, ki jih objavi na krajevno običajen način in v svetovnem spletu.

V predlogu sklepa so smiselno povzete pripombe in predlogi javnosti, stališča do pripomb in predlogov javnosti ter strokovna pojasnila. V prilogi so zbrane pripombe in predlogi javnosti označene z zaporedno številko.

Stališča do prejetih pripomb so glede na vsebino pripomb združena v več skupin, ker so se posamezne pripombe nanašale na več vsebin. V posameznih točkah tega sklepa so že podane obrazložitve do pripomb, dodane so le dodatne obrazložitve in prikazi:

ZUreP-2 V 114. členu nadalje določa:

»Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti občina pripravi predlog OPPN. Predlog OPPN občina javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in o objavi obvesti nosilce urejanja prostora, ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje.«

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema:

Sprejem predlaganega sklepa bo omogočil nadaljevanje postopka priprave in sprejema sprememb in dopolnitev OPPN Ribnik SB II.

OPPN Ribnik SB II je prostorski izvedbeni akt za pozidavo nezazidanega stavbnega zemljišča v površini 3,7 ha z gradnjo novega doma za starejše občane, varovanih stanovanj in bivalnih enot ter večstanovanjskih objektov. Imel bo finančne in druge posledice, ker bo potrebno zagotoviti sredstva za komunalno opremljanje in pozidavo območja.

Pripravila:

Irena Raspor

Tadej Beočanin, l. r.
Župan

Zbrane pripombe in predlogi javnosti z javne razgrnitve in javne obravnave dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev OPPN Ribnik SB II od 23. aprila 2021 do 28. maja 2021

Zaporedna številka pripombe	1
Številka pobude	3503-1/20-75
Datum prejema	24. 5. 2021
Pripomba	<p>V postopku javne razgrnitve so spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II (v nadaljevanju OPPN). Ker je moje kmetijsko gospodarstvo prostorsko umeščeno na to območje, želim v zvezi z načrtovanimi spremembami podati pripombe in opozorila.</p> <p>V neposredni bližini sedeža kmetije in farme piščancev se namreč načrtuje nova soseska. Zgolj 250 m zračne linije od farme piščancev se načrtuje izgradnja varovanih stanovanj, širitev doma upokojenecv in izgradnja drugih stanovanj. Poleg tega, da gre za poseg na obdelovalne kmetijske površine želim izpostaviti, da stanovanja v neposredni bližini piščančje farme pomenijo težave in zaplete v medsosedskih odnosih ter tudi poseg v mojo ustavno pravico svobodne gospodarske pobude. Želim izpostaviti, da v času izgradnje farme, leta 1972, v neposredni bližini ni bilo nobenega objekta, sedaj pa se že vrsto let naselje nezadržno širi. Že ob trenutnem stanju prihaja do pripomb zaradi smradu, hrupa in prahu s strani okoliških prebivalcev. Naj poudarim, da kmetijsko dejavnost opravljam skladno z vsemi standardni in pravili.</p> <p>Načrtovane spremembe OPPN pa bi pomenile stanovanja, ki so zgolj 250 metrov oddaljena od same farme. Prav tako je na tem območju kotlina, kar pomeni, da bi se ob specifičnih vremenskih razmerah (npr. obdobju brez vetra) smrad še posebno zadrževal, kar nujno pomeni težave in onemogočenje kmetijske dejavnosti.</p> <p>Občino želim opozoriti, da načrtovane spremembe OPPN pomenijo tako poseg v moje pravice, kot tudi poseg v pravice bodočih lastnikov stanovanj, ki bodo nenehno opozarjali na pravice do zdravega življenjskega okolja. To pomeni izredno slabe medsosedske odnose in nenehne spore, kamor bo zagotovo morala poseči tudi občina.</p> <p>Predlagam, da ponovno preučite in izvedete ustrezne strokovne študije v zvezi s hrupom, smradom in prahom na tem območju. Ob težavah zaradi poseganja v opravljanje kmetijske dejavnosti pričakujem vašo strokovno pomoč in zaščito. Z namenom zagotovitve dobrih odnosov med občani predlagam, da ponovno razmislite o umestitvi stanovanj v neposredni bližini piščančje farme.</p>

Zaporedna številka pripombe	2
-----------------------------	---

Številka pobude	3503-1/20-91
Datum prejema	21. 5. 2021
Pripomba	<p>Skladno z drugim odstavkom 14. člena Odloka o OPPN se gospodarska javna infrastruktura gradi na javnih zemljiščih. Ta določba ni obvezna za infrastrukturo v neposredni bližini zasebnega priključka in v primeru odvodnje odpadnih voda, ko zaradi reliefnih danosti ni mogoča izvedba gravitacijskega voda v javnem zemljišču).</p> <p>Potrebno bi bilo v projektu komunalne infrastrukture, ki je v izdelavi, načrtovati tudi prestavitev podzemnega SN in TK voda.</p>

Zaporedna številka pripombe	3
Številka pobude	3503-1/20-92
Datum prejema	21. 5. 2021
Pripomba	<p>Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN) naj se uskladi s priloženo idejno zasnovo IZP za dom starejših občanov Kresnice (v nadaljevanju: DSO), ki jo je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., pod številko 2021-09 v maju 2021.</p> <p>Uskladiti je potrebno tudi spodaj, navedene člene predloga odloka o OPPN:</p> <p>5. člen (vplivno območje):</p> <p>5a - vključiti dikcijo - Vplivno območje v času gradnje lahko (začasno) posega izven območja OPPN za izvedbo izkopa, gradbene jame. (Gradbena jama za objekt v zazidalni enoti M - kletni del objekta je minimalno odmaknjen 30 - 80 cm od meje OPPN).</p> <p>5b - potrebno smiselno korigirati glede na predlagane spremembe 6. člena. Vpliv na sosednja območja obstaja, v koliko se obe stavbi DSO povežeta z interno pokrito povezavo. Ali je 0,3 m odmik od parcelne meje, ki je tudi meja OPPN, dopusten? Po Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina, je potrebno graditi v minimalni oddaljenosti 0,5 m od cestišča.</p> <p>6. člen (povezave s sosednjimi območji):</p> <p>Smiselno bi bilo vključiti možnost interne pokrite povezave med obema stavbama DSO. Torej doda odstavek: (6) V zazidalni enoti M je možna ureditev interne pokrite povezave objekta novega DSO z obstoječim objektom DSO, ki je izven območja OPPN.</p> <p>7. člen (gradnje in ureditve - klasifikacije vrst objektov):</p> <p>Po programu naročnika so v novem DSO predvidene tudi gostinske dejavnosti (bar) in storitvene dejavnosti (frizer,</p>

	<p>pediker). Smiselno bi bilo navesti tudi klasifikacijo za zgoraj omenjene dejavnosti: CC-SI: 12112 Gostilne restavracije in točilnice (bar) CC-SI: 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (frizer, pediker)</p> <p>10. člen (zasnova gradenj): V prvem odstavku se predlaga, da se pred besedo »stavb« dodata besedi »nadzemnih delov«.</p> <p>V drugem odstavku je navedeno, da gradnja podzemnih objektov omejena z gradbenimi mejami in predpisanimi gabariti. Po IZP sega izven območja gradbene meje del garaže, ki se na nivoju 1 N uporablja kot parkirna površina. Del obodnega zidu, ki gleda proti obstoječemu objektu DSO, bo vseeno segal iznad terena (brežina pada od Bevkove ulice proti Ulici Milana Klemenčiča, izdelava zaključka...). Dopolniti bi bilo potrebno določbe odloka na način, da pri pridobivanju gradbenega dovoljenja ne bi nastal problem. Vogali stavbe DSO v ureditveni enoti M lahko presežejo gradbeno mejo za 1,0 m na dolžini 3 m.</p> <p>22. člen (komunalni odpadki): Spremeni se peti odstavek tako, da se glasi: »(5) V zazidalni enoti M je za potrebe doma starejših občanov dovoljena umestitev pokritega ekološkega otoka znotraj objekta / stavbe.«</p> <p>Investitor želi, zaradi lažje organizacije dela, zbirati komunalne odpadke znotraj objekta. EKO otok znotraj objekta je v ni popolnoma skladen z občinskim odlokom in tehničnimi pravili, ki se nanašajo na ravnanje s komunalnimi odpadki.</p> <p>Ali je 0,3 m odmik od parcelne meje, ki je tudi meja OPPN, dopusten. Po Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina, je potrebno graditi v minimalni oddaljenosti 0,5 m od cestišča.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zaporedna številka pripombe	4
Številka pobude	3503-1/20-97
Datum prejema	27. 5. 2021
Pripomba	<p>Obvezno vključite ureditev odvodnjavanja zalednih in meteornih voda za rešitev 20-letne problematike poplavljanja in zamakanja na Vipavski Cesti v neposredni bližini novogradnje, v zaledju stanovanjskih hiš s hišnimi številkami št. 13 d, č, c (slike v prilogi št 1). Pregledala sem strokovne podlage k predlogu OPPN, v projekcijah nisem zasledila, da se upošteva rešitev tudi za to območje.</p>

Prosimo, da pri postavitvi zbiralnice ločenih frakcij komunalnih odpadkov upoštevate tudi uporabnike z Vipavske ceste iz območja neposredne bližine novogradnje. Zdaj odpadke odvažamo na najbližje ekološke otoke na lokacijah Upravna enota, Žapuže, Kresnice in Bevkova za DSO, kjer velikokrat nismo dobrodošli.





Zaporedna številka pripombe	5
Številka pobude	3503-1/20-98
Datum prejema	28. 5. 2021
Pripomba	<p>1. Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II (v nadaljevanju: OPPN) naj se uskladijo z idejno zasnovo IZP za dom starejših občanov Kresnice (v nadaljevanju: DSO), ki jo je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., pod številko 2021-09 v maju 2021.</p> <p>2. Pripombe na predlog odloka o OPPN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6. člen - V četrtem odstavku se beseda »uredi« nadomesti z besedo »predvidi«. - 10. člen - V sedmem odstavku naj se dovoljena višina za preseganje dopustne višine stavb uskladi s smernicami Telekom Slovenije d. d. na način, da se točno navede maksimalna dopustna višina elektronskih komunikacijskih objektov. - 16. člen - V drugem stavku prvega odstavka se poleg zazidalne enote S doda zazidalna enota Z. - 16. člen - V drugem odstavku se dopolnijo zahtevana parkirna mesta za Dom starejših občanov npr. iz Priročnika prostorskega reda Slovenije – Mirujoči promet v urbanih naseljih: eno (1) PM na 5 zaposlenih, dodatno 1 PM na 5 postelj za obiskovalce, ki morajo biti javno dostopna. - 21. člen - V trinajstem odstavku se spremeni kratica zazidalne enote iz Z2 v Z. - 22. člen - Besedilo petega odstavka se uskladi z idejno zasnovo objekta in dopolnjenimi usmeritvami Komunalno stanovanjske družbe Ajdovščina d.o.o. na sestanku z dne 28. 5. 2021. - 26. člen - Besedilo člena naj se dopolni na način, da je na območju dopustno vzpostaviti dostopne točke kot

samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju le na stavbah.

- 35. člen - Etapnost pozidave zazidalnih enot v povezavi z zagotavljanjem odvodnje in varovanja pred škodljivim delovanjem voda, v besedilu osmega in devetega odstavka (po predlogu sprememb in dopolnitev OPPN petega in šestega odstavka), se uskladi z osnutkom idejne zasnove za zadrževanje in odvajanje meteornih vod.
- V grafičnem delu OPPN in odloku o OPPN se navede, da morata biti drevored in vodni zadrževalnik odmaknjena od vozišča regionalne ceste najmanj 8,5 m, skladno s smernicami Direkcije RS za infrastrukturo.
- V kolikor je potrebno, se v besedilu odloka o OPPN navedejo tudi predstavitve obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture, ki jih bo potrebno prestaviti zaradi gradnje doma starejših občanov.
- Navede se, da prične odlok veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.
- Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) v 262. členu določa nadzorstvo.

3. Meja razširitve območja OPPN naj se uskladi z mejami parcel v točkah I., II. in III., skladno s priloženo grafično prilogo, ki jo je pripravilo podjetje DEZIS d. o. o. z dne 27. 5. 2021.