NAROČNIK

Občina Ajdovščina

Cesta 5. maja 6a I 5270 Ajdovščina

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE AJDOVŠČINA – SPREMEMBE IN DOPOLNITVE 1-3 (SD OPN 1-3)

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o., PE Nova Gorica

Delpinova ulica 18/b I 5000 Nova Gorica

Nova Gorica, september 2026

PROSTORSKI AKT	**OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE AJDOVŠČINA – SPREMEMBE IN DOPOLNITVE 1-2 (SD OPN 1-3)**
FAZA	Delovno gradivo
NAROČNIK	Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina
ŠTEVILKA PROJEKTA	
IZDELOVALEC	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
DIREKTOR	Leon Kobetič, univ. dipl. inž. grad., ZAPS 2181 PPN
VODJA PROJEKTA	Maja Šinigoj, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1461 PA PPN
STROKOVNA SKUPINA	Metka Jug, univ. dipl. inž. kraj. arh., ZAPS 1668 PKA PPN Nik Žagar, mag. inž. arh. urb., ZAPS 2371 PPN Luka Jereb, mag. inž. arh. urb., ZAPS 2362 PPN dr. Miha Konjar, univ. dipl. inž. geod. Anja Rebek, univ. dipl. inž. kraj. arh. Staša Brecelj, dipl. inž. kraj. arh. Nina Uršič, dipl. inž. kraj. arh. Pia Winkler, dipl. inž. arh. urb. Žiga Smrekar, mag. geog. Andrej Podjed, gr. teh.
DATUM	Nova Gorica, september 2026

2

LOCUS
prostorske informacijske rešitve d.o.o.

MAJA ŠINIGOJ
UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
POOBLAŠČENA ARHITEKTKA,
POOBLAŠČENA PROSTORSKA NAČRTOVALKA
PA PPN ZAPS 1461

1 UVOD 6

2 NAMEN PRIPRAVE SD OPN 1-3 IN KLJUČNE VSEBINE 7

2.1 PREDMET SD OPN 1-3 7

2.3 PREDLAGANE SPREMEMBE NAMENSKE RABE PROSTORA 7

2.4 SPREMEMBA OZIROMA DOLOČITEV NOVIH PIP 7

2.5 OBRAVNAVA POBUD 8

3 NAČIN PRIDOBITVE STROKOVNIH REŠITEV ZA IZDELAVO SD OPN 1-3 OBČINE AJDOVŠČINA 9

3.1 UPOŠTEVANJE NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV, RAZVOJNIH AKTOV, PODROČNE ZAKONODAJE IN STROKOVNIH PODLAG 9

3.2 POVZETEK RAZVOJNIH TEŽENJ (POBUD) IN PROUČITEV PODLAG 10

3.3 POVZETEK STROKOVNIH PODLAG 11

4 VSEBINA IN OPIS PROSTORSKIH UREDITEV NA PODLAGI PREJETIH POBUD 14

4.1 PROSTORSKE UREDITVE, KI IMAJO VPLIVE NA OKOLJE 14

4.2 PREDLAGANE SPREMEMBE NAMENSKE RABE PROSTORA 14

4.3 SPREMEMBA OZIROMA DOLOČITEV NOVIH PIP 14

4.4 INVESTICIJE V GJI 15

5 PROGRAM UKREPOV ZA REALIZACIJO SD OPN 1-3 16

5.1 OKVIRNI ROKI PRIPRAVE SD OPN 1-3 IN KONCEPT VKLJUČEVANJA JAVNOSTI 16

1 UVOD

Občina Ajdovščina (v nadaljnjem besedilu: občina) je v letu 2021 sprejela Občinski prostorski načrt občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22 - popr. in 110/25; v nadaljnjem besedilu: OPN), ki je stopil v veljavo 1. 3. 2022. Po sprejemu osnovnega OPN je Občina Ajdovščina začela s postopkom prvih sprememb in dopolnitev OPN (v nadaljnjem besedilu: SD OPN 1), in sicer v treh ločenih postopkih.

Prvi korekturni postopek SD OPN 1-1 je že v fazi usklajenega predloga. Drugi razvojni postopek SD OPN 1-2 in občinski prostorski načrt (v nadaljevanju: OPP) sta v fazi priprave osnutkov. Tretji zasebni postopek SD OPN 1-3 pa je v fazi prvega javnega posveta.

V postopku OPP je predvidena celovita prenova strateških vsebin, ki se bodo v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) opredelile v novem strateškem prostorskem aktu, ki nadomešča strateški del OPN. V izvedbenem delu razvojnega postopka SD OPN 1-2 pa je, poleg razvojnih usmeritev občine, predvidena celovita prenova primarne rabe prostora (nove strokovne podlage s področja kmetijskih zemljišč, dejanska raba cest, vodna zemljišča…) skladno s strokovnimi podlagami in smernicami nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP).

V izvedbeni del zasebnega postopka SD OPN 1-3 bodo vključene zasebne pobude potencialnih investitorjev in lastnikov nepremičnin. Pripravil se bo skladno z določili ZUreP-3, ki sicer ne predpisuje postopka priprave, obravnave in objave izhodišč za pripravo prostorskih aktov. Občina se je odločila, da se izhodišča vseeno pripravijo ob smiselni uporabi določb Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 za SPRS, RPP in OPN. Za SD OPN 1-3 se, skladno z 118 členom ZUreP-3, izvede celovita presoja vplivov na okolje po Zakonu o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 23/24, 21/25 – ZOPVOOV, 56/25 – PoZ in 11/26; v nadaljnjem besedilu: ZVO-2).

OPN se skladno s 118. členom ZUreP-3 prične na podlagi ocene stanja v prostoru, poročila o prostorskem razvoju in ocen prihodnjih potreb v prostoru. Posameznike, organe in organizacije se lahko pozove, da naj posredujejo svoje potrebe v prostoru. Lahko izvede javni posvet ali delavnice ali kako drugače vključi javnost. Lahko se posvetuje z nosilci urejanja prostora, pri pripravi sklepa pa upošteva njihove smernice.
Župan sprejme sklep o pripravi SD OPN 1-3, ki vsebuje:

- območje in predmet načrtovanja,
- način pridobitve strokovnih rešitev,
- vrsto postopka,
- roke za pripravo SD OPN 1-3 in posameznih faz postopka,
- navedbo državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj,
- način vključevanja javnosti,
- seznam podatkov in strokovnih podlag ter obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede njihovega zagotavljanja,
- navedbo ali se bo v postopku izvedla celovita presoja vplivov na okolje oziroma presoja sprejemljivosti na varovana območja.

V izhodiščih za pripravo SD OPN 1-3 se ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkov iz prikaza stanja prostora, poročila o prostorskem razvoju, zahtev nadrejenih prostorskih aktov in ob poznavanju sedanjih in oceni prihodnjih potreb v prostoru, opredeli in utemelji zlasti:

- namen priprave SD OPN 1-3 in ključne vsebine;
- način pridobitve strokovnih rešitev za izdelavo SD OPN 1-3 s povzetkom razvojnih teženj in z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti;

- program ukrepov za realizacijo SD OPN 1-3 z navedbo okvirnih rokov in vključevanja javnosti ter nosilcev urejanja prostora.

2 NAMEN PRIPRAVE SD OPN 1-3 IN KLJUČNE VSEBINE

Občina Ajdovščina stremi k zagotavljanju dobrih pogojev za bivanje in razvoj gospodarstva ob hkratni skrbi za ohranjanje kvalitetnega okolja. Novi razvojni interesi se odražajo predvsem kot zasebne pobude po:

- povečanju delovnih mest (širitev gospodarskih con občine),
- izboljšanju prostorskih pogojev za razvoj stanovanjske gradnje (širitev stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo),
- izboljšanju prostorskih pogojev za dostop do javnih funkcij in centralnih dejavnosti za vse prebivalce občine in še posebej za ranljive skupine prebivalstva (otroci, starejši),
- izboljšanju prostorskih pogojev za razvoj dejavnosti v odprtem prostoru (kmetijstvo, turizem, rekreacija ipd.),
- zagotavljanju ustreznega vključevanja naravnih in kulturnih kakovosti v gospodarjenje z naravnimi viri in prostorom,
- izboljšanju prostorskih pogojev za prometno dostopnost do javnih in skupnih funkcij ter
- nadaljevanje in dokončanje opremljanja s komunalno opremo na celotnem območju občine.

2.1 PREDMET SD OPN 1-3

SD OPN 1-3 se izdela za celotno območje občine Ajdovščina. SD OPN 1-3 se vodi kot redni postopek priprave OPN.

Glavni namen je obravnava zasebnih pobud za potrebe potencialnih investitorjev in lastnikov nepremičnin, ki so bile podane do 1. 9. 2026.

Glede na predpisan postopek usklajevanj državnih, medobčinskih, občinskih in individualnih interesov ter interesov organizirane javnosti, bodo pobude, ki so skladne s temeljnimi načeli prostorskega planiranja, vključene v postopek SD OPN 1-3.

2.3 PREDLAGANE SPREMEMBE NAMENSKE RABE PROSTORA

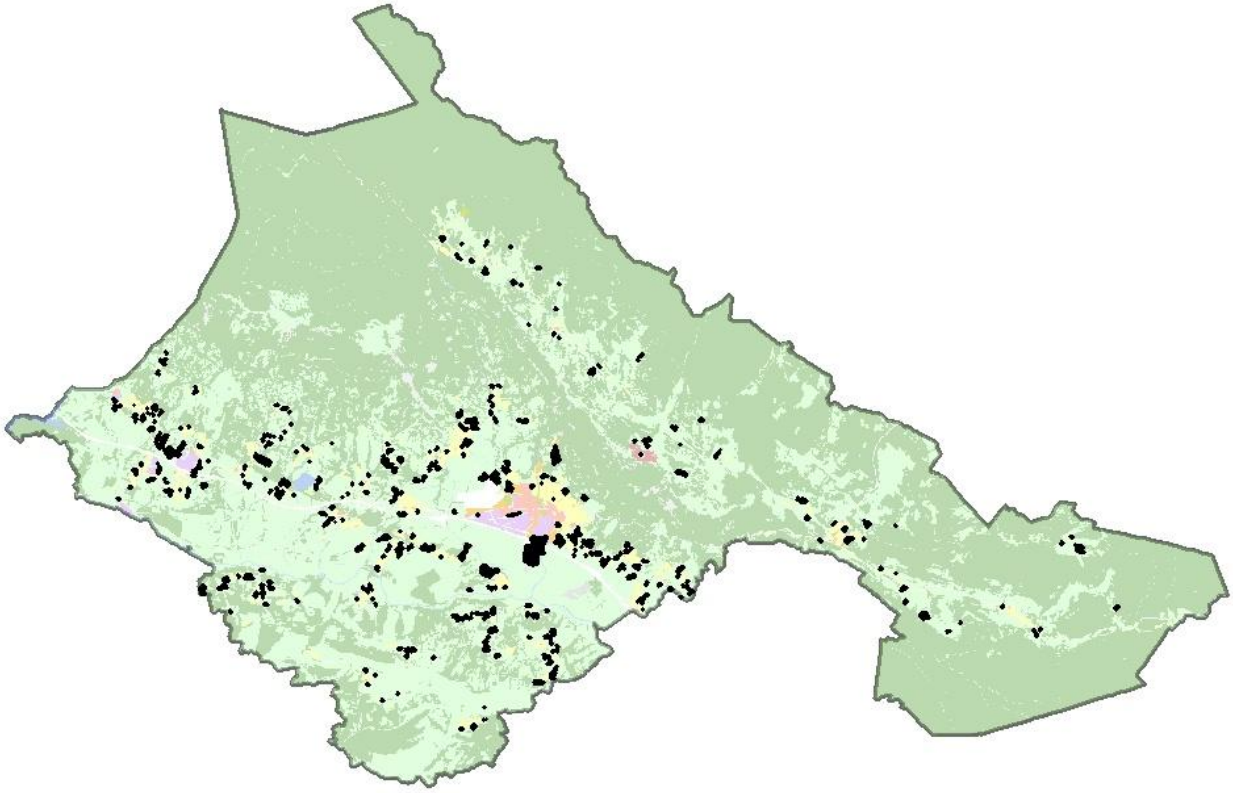
Spremembe namenske rabe prostora se izvedejo na podlagi pobud, ki so skladne s temeljnimi načeli prostorskega planiranja.
Posamične spremembe in dopolnitve vsebin OPN se nanašajo tudi na določitev podrobnejše namenske rabe prostora in preoblikovanja mej med posameznimi enotami urejanja prostora.

2.4 SPREMEMBA OZIROMA DOLOČITEV NOVIH PIP

Za nove prostorske ureditve, načrtovane v SD OPN 1-3, se bodo predpisali prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljnjem besedilu: PIP). Prav tako se bodo PIP, ki so določeni v veljavnem OPN, ponovno preverili in po potrebi uskladili na podlagi novih predpisov s področja urejanja prostora (priročniki državnega prostorskega reda, uredbe, pravilniki), strokovnih navodil in priporočil ter morebitnih novih strokovnih podlag.

2.5 OBRAVNAVA POBUD

Do pobud bodo zavzeta stališča, ki bodo oblikovana na podlagi upoštevanja veljavnih pravnih režimov, splošnih smernic NUP, strokovnih kriterijev ter strokovnih podlag za urejanje prostora. Pobude s pozitivnim stališčem bodo vključene v postopek priprave SD OPN 1-3.



Slika 1: Pobude podjetnikov, občank in občanov oziroma potencialnih investitorjev na karti namenske rabe prostora veljavnega OPN Občine Ajdovščina

3 NAČIN PRIDOBITVE STROKOVNIH REŠITEV ZA IZDELAVO SD OPN 1-3 OBČINE AJDOVŠČINA

3.1 UPOŠTEVANJE NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV, RAZVOJNIH AKTOV, PODROČNE ZAKONODAJE IN STROKOVNIH PODLAG

Osnutek SD OPN 1-3 se oblikuje na podlagi:

- strateških in izvedbenih dokumentov države in regije:
  - Državni prostorski red, vključno s priročniki državnega prostorskega reda
  - Regijski prostorski plan – v pripravi
  - Strategija prilagajanja podnebnim spremembam Severno Primorske (Goriške) razvojne regije, GOLEA, 2025
- izvedbenih delov strateških dokumentov Občine Ajdovščina:
  - Občinski prostorski plan Občine Ajdovščina – v pripravi
  - Strategija razvoja Občine Ajdovščina do leta 2030, Občina Ajdovščina, 2017
  - Strategija razvoja trajnostnega turizma v destinaciji Nova Gorica in Vipavska dolina 2024-2030, Zavod za turizem Nova Gorica in Vipavska dolina, 2024
  - Strategija lokalnega razvoja za Lokalno akcijsko skupino Vipavska dolina za programsko obdobje 2021-2027, LAS Vipavska dolina, 2023
  - Lokalni energetski koncept Občine Ajdovščina, GOLEA, 2022
  - Akcijski načrt za trajnostno energijo in podnebne spremembe SECAP, GOLEA, 2022
  - Strategija športa v občini Ajdovščina do leta 2030
  - Strategija za mlade v občini Ajdovščina 2024-2028, Mladinski center Ajdovščina 2023
  - Strateški načrt za krepitev zdravja, Ministrstvo za zdravje, 2019
  - Občinska celostna prometna strategija Občine Ajdovščina; APPIA d.o.o. – v pripravi
  - Strokovne podlage za širitev poslovnih con v Občini Ajdovščina – prostorski del, Studio 3 d.o.o., Atelje za arhitekturo, 2021 in Strokovne podlage za širitev poslovnih con v Občini Ajdovščina – ekonomski del, Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete, 2021
  - Strateški in programski dokumenti na področju zaščite in reševanja
- sektorskih strokovnih podlag:
  - Opozorilne karte verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov
  - Celovita hidrološko - hidravlična študije na porečju Vipave – v reviziji
  - Opozorilne karte erozijskih območij – v pripravi
  - druge strokovne podlage, ki so v izdelavi ali bodo izdelane
- vsebin strokovnih podlag za SD OPN 1:
  - Urbanistična zasnova za mesto Ajdovščina
  - Strokovne podlage za urejanje krajine za občino Ajdovščina
  - Strokovne podlage za usmerjanje poselitve in določitev ureditvenih območij naselij (UON) v občini Ajdovščina, vključno z območji za dolgoročni razvoj (ODRN), drugimi ureditvenimi območji (DrUO) in posamično poselitvijo (PP)
  - Strokovna podlaga za opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo (promet, komunala, energetika, drugo)
  - Strokovna podlaga za načrtovanje občine na območju državnega lokacijskega načrta na odseku hitre ceste Vipava – Selo, Dezis d.o.o., (Goriška cesta 12, 5270 Ajdovščina), 2025

3.2 POVZETEK RAZVOJNIH TEŽENJ (POBUD) IN PROUČITEV PODLAG

3.2.1 Spremembe namenske rabe prostora na podlagi zasebnih pobud

Za postopek SD OPN 1-3 je Občina Ajdovščina sprejemala pobude za spremembo namenske rabe zemljišč ali za spremembo drugih pogojev za gradnjo, lastnikov nepremičnin ter drugih investitorjev na območju občine, katerih izvedba zahteva spremembo namenske rabe zemljišč in izvedbenih določil OPN. Večinoma se pobude nanašajo na spremembo osnovne namenske rabe prostora, na spremembo načina urejanja (npr. izvzem iz območja predvidenega OPPN) ter na spremembo prostorskih izvedbenih pogojev.

Vse pobude je potrebno proučiti in ob upoštevanju ciljev prostorskega razvoja občine, varstvenih omejitev, urbanističnih meril in možnosti infrastrukturnega opremljanja zemljišč ter do njih zavzeti stališča. Za obravnavo pobud in njihovo vključitev v postopek SD OPN 1-3 so bili pripravljeni strokovni kriteriji: Spremembe in dopolnitve 01 OPN Ajdovščina – obravnava pobud (Locus d.o.o., april 2023).

V SD OPN 1-3 se izvede spremembe namenske rabe prostora predvsem na podlagi novih investicijskih namer, ki so bile podane kot pobude investitorjev ali lastnikov nepremičnin (podanih je bilo preko 600 pobud za preko 1200 parcel).

3.2.2 Načrtovanje občine na območju državnega prostorskega izvedbenega akta

Občina načrtuje pripravo SD OPN 1-3 na območju državnega lokacijskega načrta za Primorski krak avtoceste na odseku hitre ceste Vipava-Selo (Uredba o lokacijskem načrtu za Primorski krak avtoceste na odseku hitre ceste Vipava-Selo; Uradni list RS, št. 46/96 in 106/06; v nadaljevanju: DPN), skladno z 89. členom ZureP-3.

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

3.2.3 Uskladitev z nadrejenim prostorskim aktom

3.2.4 Upoštevanje pravnih podlag, relevantnih področnih predpisov ali izdelanih strokovnih podlag v odnosu do razvojnih teženj:

- upošteva se strokovna podlaga s področja varovanja kmetijskih zemljišč (pripravilo MKGP), ki je obvezna strokovna podlaga v prostorskih aktih lokalnih skupnosti, predpisana z namenom ohranjanja naravnega vira, pomembnega za pridelavo hrane;
- upoštevajo se pogoji na podlagi Opozorilne karte verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov v merilu 1:25 000;
- upoštevajo se pogoji na podlagi Opozorilne karte verjetnosti pojavljanja ploskovne in linijske erozije v merilu 1:25 000;
- upošteva se Pravilnik o podrobnejši določitvi posegov v prostor, za katere je treba pridobiti vodno soglasje (Uradni list RS, št. 13/26);
- upošteva se Uredba o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 34/25), na podlagi katere v prvih treh razredih poplavne nevarnosti (velika, srednja, majhna) gradnja prepovedana oziroma omejena;

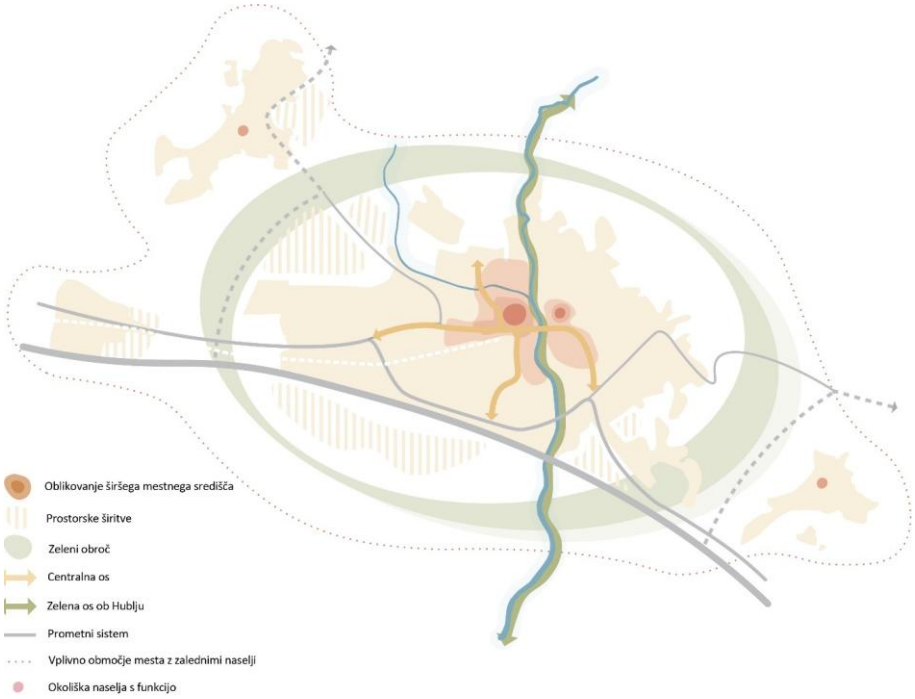
- upošteva se Celovita hidrološko - hidravlična študija na porečju reke Vipave (pripravilo MOP);
- določijo se poselitvena območja (ureditvena območja naselij, območja posamične poselitve, druga ureditvena območja) in območja za dolgoročni razvoj naselij, ki bodo v SD OPN 1-3 opredeljena na podlagi izdelane strokovnih podlag za poselitev in urbanistične zasnove;
- določijo se širitve mesta Ajdovščina na podlagi izdelane urbanistične zasnove;
- vnese se dejanska raba zemljišč javne cestne in železniške infrastrukture ter vodna zemljišča.

3.3 POVZETEK STROKOVNIH PODLAG

3.3.1 Urbanistična zasnova za mesto Ajdovščina

Predmetna strokovna podlaga je izdelana na način, da s celovito obravnavo vseh razvojno pomembnih vidikov prostora, podkrepljenih s kazalniki, usmerja nadaljnji razvoj ter predstavlja osnovo za urbanistično urejanje in izvedbeno regulacijo. V urbanistični zasnovi so opredeljena naslednja vsebinska področja z grafičnimi prilogami:

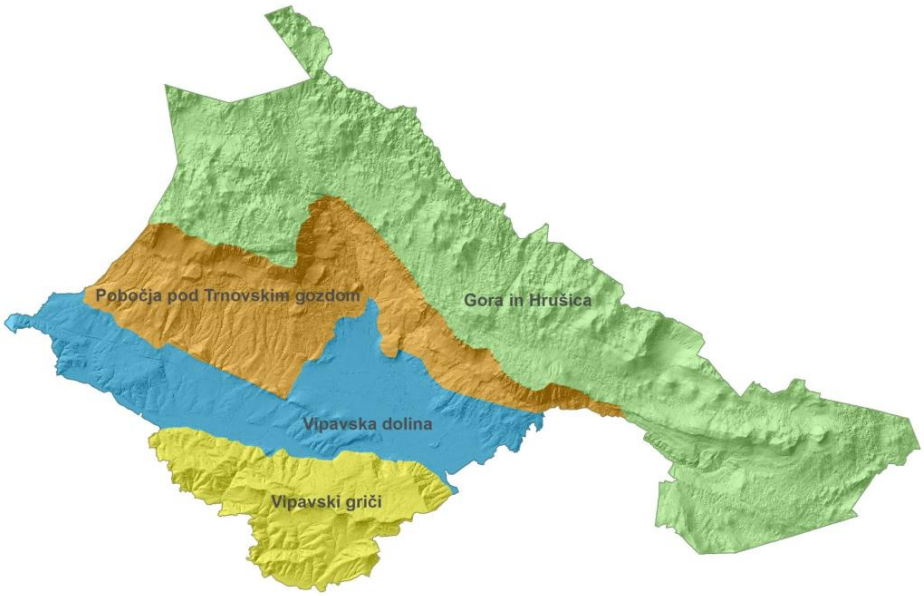
- metodologija, strokovna izhodišča, ugotovitve PPR, zgodovina naselij, urbani razvoj in demografija,
- vizija razvoja naselij,
- vloga in položaj v širšem prostoru,
- osnovna struktura naselja,
- namenska raba prostora in načini urejanja,
- urbanistično in arhitekturno oblikovanje naselja,
- zeleni sistem,
- mobilnosti sistem,
- omrežje javnih površin,
- ostala gospodarska javna infrastruktura (vključujoč poglavja o oskrbi z vodo, odvajanju in čiščenju odpadne vode ter upravljanju z odpadki in energetska infrastruktura),
- omejitve na območju urbanistične zasnove,
- površine za notranji urbani razvoj.



Slika 2: Koncept urbanističnega razvoja

3.3.2 Strokovna podlaga za urejanje krajine za občino Ajdovščina

Krajinska zasnova je izdelana na osnovi opravljenih analiz in vrednotenj, ki izhajajo predvsem in varstva in ohranjanja kulturne krajine, naravnih kakovosti in prepoznavnih značilnosti prostora. V proces izdelave strokovne podlage je bila vključena tudi javnost, in sicer na štirih javnih posvetih. Z namenom prikazati, opredeliti prvine in območja, ki so najbolj kakovostna, prepoznavna in tipična v obravnavanem prostoru, je bila izdelana vrednostna analiza. Na območju občine so bile določene 4 krajinske enote (Območje Gore in Hrušica, Pobočja pod Trnovskim gozdom, Vipavska dolina, Vipavski griči) s pomembnejšimi posebnimi enotami, za katere je opisan koncept urejanja z usmeritvami za načrtovanje ter podane usmeritve za posamezno krajinsko enoto, kar predstavlja bistveno vsebino za implementacijo v SD OPN 1-3.



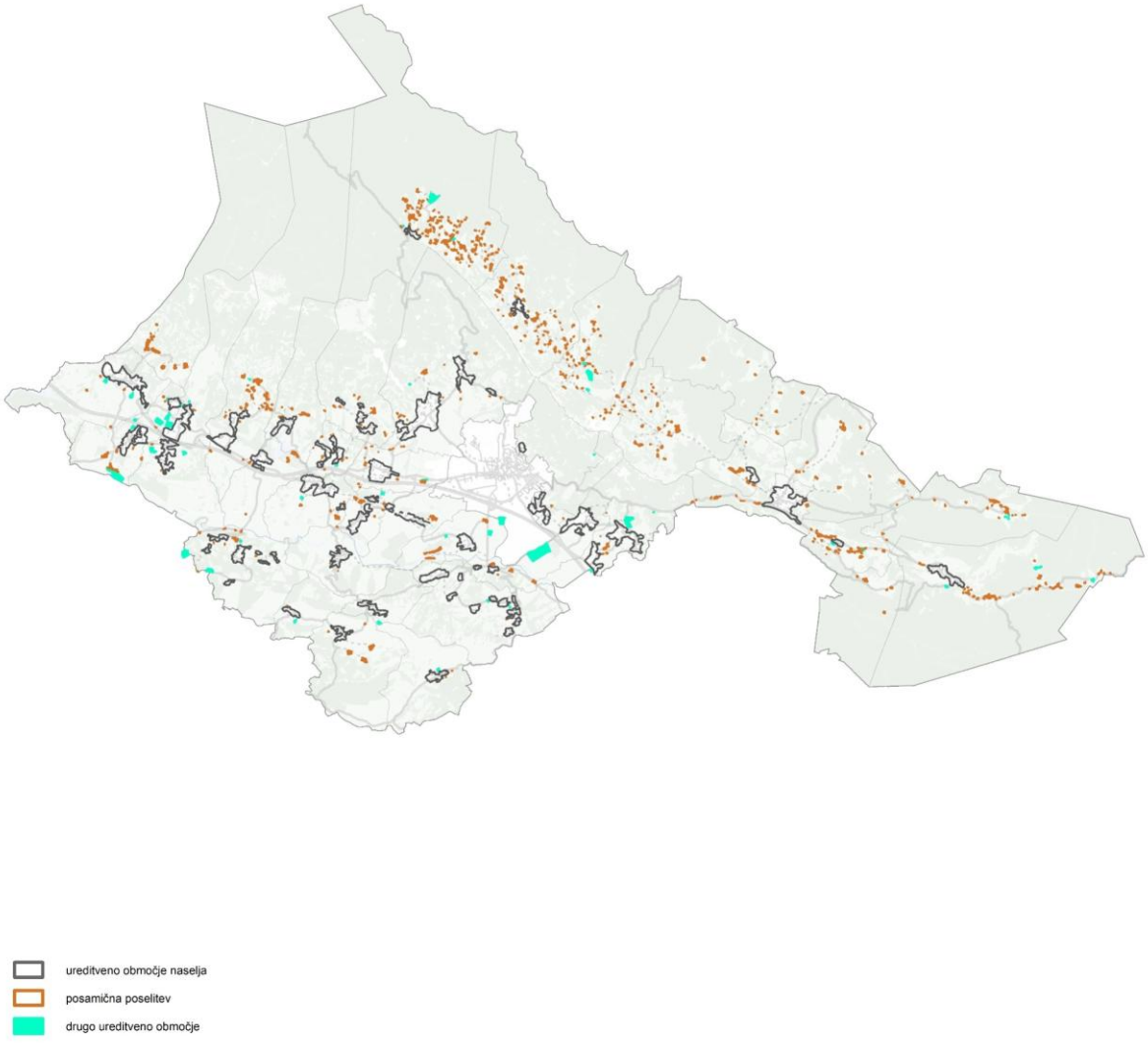
Slika 3: Krajinske enote

3.3.3 Strokovne podlage za usmerjanje poselitve

Strokovne podlage za poselitev so pripravljene za potrebe utemeljevanj širitev in razvoja posameznih naselij. Predstavljajo izhodišče za določitev ureditvenih območij naselij (UON) in območij za dolgoročni razvoj naselij (ODRN). Ključni cilji teh podlag so analizirati stanje, trende in možnosti ter ugotoviti potenciale in potrebe naselja. Vrednotenje obstoječe poselitve je bilo opravljeno kot analiza stanja na terenu in nato interpretirana kabinetno s pomočjo predhodnih analiz. Poudarek je predvsem na konceptualnem grafičnem prikazovanju temeljnih omejitev in kvalitet v prostoru, ki lahko vplivajo na bodoči razvoj naselij. Na podlagi predhodnih analiza se je tako pripravil koncept razvoja poselitve. Strokovna podlaga obsega analizo posameznih naselij z naslednjimi vsebinami:

- analiza zgodovinskega razvoja poselitve,
- analiza stanja dejanske rabe stavb in prostora ter analiza funkcij,
- analiza namenske rabe prostora in prostorskih rezerv,
- analiza pravnih režimov in omejitev v prostoru,
- arhitekturno in urbanistično urejanje poselitve,
- predlog urejanja prostora.

Na podlagi predhodnih analiz so bila določena ureditvena območja naselij, območja posamične poselitve in druga ureditvena območja, ter območja kjer se predvidi urejanje z urbanistično zasnovo (t.j. mesto Ajdovščina, ter naselja Col, Selo, Batuje, Gojače in Malovše).



Slika 4: Določitev poselitveni Krajinske enote

3.3.4 Strokovna podlaga za opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo

Predmetna strokovna podlaga obsega analizo stanja komunalne opreme in analizo opremljenosti stavbnih zemljišč s komunalno opremo. Prepoznana in določena so območja opremljanja, glede na obstoječo in predvideno oz. načrtovano komunalno opremo, pri tem pa so upoštevana tudi določila o opremljanju iz Operativnih programov o oskrbi s pitno vodo (državni, lokalni) in operativnih programov odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode (državni, lokalni). V strokovni podlagi so za posamezno vrsto komunalne opreme ocenjene pozidane in nepozidane površine, ki so ali jih bo v prihodnje še potrebno opremiti. Na podlagi ocenjenih faktorjev porabe so v strokovni podlagi dodatno izračunane obremenitve po vrsti komunalne infrastrukture, ki jih generira obstoječa poselitev ter obremenitve, ki jih bo načrtovani razvoj še povzročil.

4 VSEBINA IN OPIS PROSTORSKIH UREDITEV NA PODLAGI PREJETIH POBUD

V okviru postopka SD OPN 1-3 se pripravi spremembe in dopolnitve izvedbenega dela OPN za potrebe razvojnih teženj v prostoru. Spremembe namenske rabe prostora se izvedejo na podlagi veljavnih predpisov, splošnih in posebnih smernic nosilcev urejanja prostora, strokovnih podlag in zasebnih pobud, navedenih v poglavju 3.

Posamične spremembe in dopolnitve vsebin SD OPN 1-3 se nanašajo tudi na določitev podrobne namenske rabe prostora, meje med enotami urejanja prostora, preveritev pogojev za umeščanja objektov v prostor in njihovo oblikovanje. Spremembe prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP) se pripravijo tudi na podlagi novih predpisov s področja urejanja prostora (priročniki državnega prostorskega reda, uredbe, pravilniki), strokovnih navodil in priporočil, strokovnih podlag ter uskladitve z razvojnimi težnjami.

4.1 PROSTORSKE UREDITVE, KI IMAJO VPLIVE NA OKOLJE

Zaradi uresničevanja načel trajnostnega razvoja, celovitosti in preventive je treba v postopku priprave plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb (v nadaljnjem besedilu: plan), katerega izvedba lahko pomembno vpliva na okolje, izvesti celovito presojo vplivov njegove izvedbe na okolje, s katero se ugotovijo in ocenijo vplivi na okolje ter vključenost zahtev varstva okolja, ohranjanja narave, varstva človekovega zdravja, podnebnih ciljev in odpornosti na podnebne spremembe, krajine in kulturne dediščine v plan, ter pridobiti potrdilo ministrstva o sprejemljivosti njegove izvedbe na okolje.

Celovita presoja vplivov na okolje se izvede za plan, ki ga sprejme pristojni organ občine za področja urejanja prostora, upravljanja voda, gospodarjenja z gozdovi, ribištva, rudarstva, kmetijstva, energetike, industrije, prometa, ravnanja z odpadki in odpadnimi vodami, oskrbe prebivalstva s pitno vodo, telekomunikacij in turizma, ki predstavljajo okvir za presojo vplivov na okolje, ali če se z njim določa ali načrtuje poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s tem zakonom, ali je zanj zahtevana presoja sprejemljivosti po predpisih o ohranjanju narave.

Pripravljavec plana, za katerega se izvede celovita presoja vplivov na okolje, mora pred izvedbo celovite presoje vplivov na okolje zagotoviti okoljsko poročilo, v katerem se opredelijo, opišejo in ovrednotijo vplivi izvedbe plana na okolje in možne alternative, ob upoštevanju ciljev in geografskih značilnosti območja, na katerega se plan nanaša.

Okoljsko poročilo mora vsebovati informacije, potrebne za celovito presojo vplivov plana na okolje, pri njegovi pripravi pa se praviloma uporabljajo obstoječe znanje in postopki vrednotenja ter upošteva vsebina in natančnost plana. Iz okoljskega poročila mora biti razvidno tudi, kako je pripravljavec pri izdelavi plana upošteval okoljska izhodišča, in predvideni način spremljanja vplivov plana na okolje pri njegovem izvajanju.

4.2 PREDLAGANE SPREMEMBE NAMENSKE RABE PROSTORA

Spremembe namenske rabe prostora na podlagi razvojnih teženj so opredeljene v poglavju 3.2.1.

4.3 SPREMEMBA OZIROMA DOLOČITEV NOVIH PIP

Prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljnjem besedilu: PIP), ki so določeni v veljavnem OPN, se bodo ponovno preverili na podlagi ugotovitev, ki so nastale ob uporabi akta, in po potrebi uskladili z rezultati novih strokovnih podlag. Prav tako se bodo za nove prostorske ureditve, ki bodo v SD OPN 1-3 opredeljene na podlagi razvojnih

teženj, predpisali PIP, ki bodo temeljili predvsem na podlagi ugotovitev iz strokovnih podlag in usklajevanja z nosilci urejanja prostora.

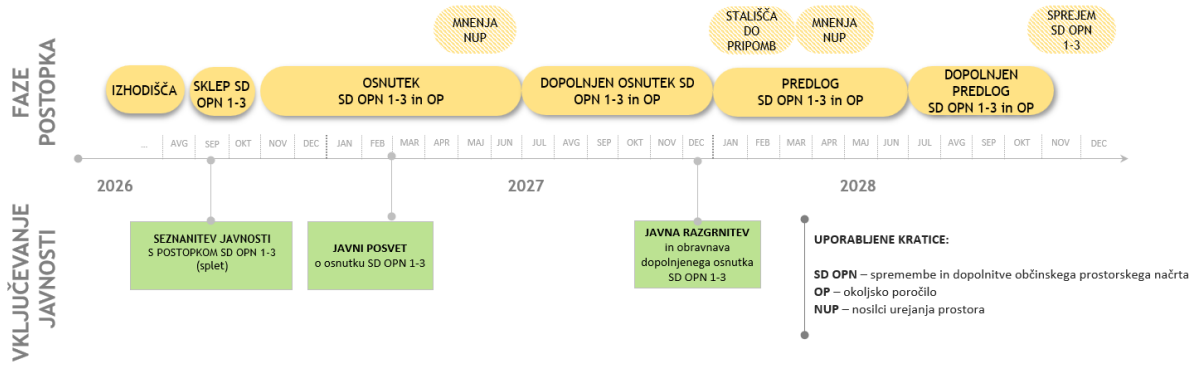
4.4 INVESTICIJE V GJI

Stroški in okvirni roki realizacije investicij v gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih zahtevajo prostorske ureditve, opredeljene v SD OPN 1-3, bodo ocenjeni v Elaboratu ekonomike. Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

5 PROGRAM UKREPOV ZA REALIZACIJO SD OPN 1-3

5.1 OKVIRNI ROKI PRIPRAVE SD OPN 1-3 IN KONCEPT VKLJUČEVANJA JAVNOSTI

Proces priprave SD OPN 1-3 z okvirnimi roki je opredeljen v spodnji shemi, kjer so prikazane glavne faze postopka in faze vključevanja javnosti:



Slika 5: Shema posameznih faz postopka in vključevanja javnosti

Zakonska podlaga za vključevanje javnosti v pripravo sprememb in dopolnitev OPN so določbe 11., 119. – 124. člena ZUreP-3.

OPN določa dolgoročni prostorski razvoj in ima kot tak velik vpliv na življenje in delovanje občanov. S ciljem izboljšanja kakovosti občinskih prostorskih aktov se zato, skladno z zahtevami ZUreP-3, v njihovo pripravo poleg strokovnih podlag, usklajevanja varstvenih zahtev in potreb razvoja, zahtev nosilcev urejanja prostora ipd., vključuje tudi predloge in pobude zainteresirane javnosti. Občina lahko posameznike, pristojne organe in organizacije pozove za posredovanje svojih potreb oziroma pobud, ki jih je potrebno umeščati v prostor. S tem namenom se lahko izvede javni posvet, delavnica ali pa se javnost v proces priprave prostorskega akta vključi kako drugače. V vsakem postopku priprave prostorskega akta gre za usklajevanje med razvojnimi potrebami in varstvenimi omejitvami, med javnimi in zasebnimi interesi ter za usklajevanje med sektorskimi interesi.

Celoten proces izdelave prostorskega akta kot tudi obveščanje in sodelovanje z javnostjo je opredeljen v **Načrtu vključevanja in obveščanja javnosti**. Z obravnavo in ustreznim upoštevanjem predlogov javnosti je pričakovati, da bo SD OPN 1-3 bolj sprejemljiv za večinski del skupnosti ter zato bolj podprt in izvedljiv v praksi.

Obveščanje bo potekalo skozi celoten proces. Pred vsakim posvetovanjem bo objavljeno vabilo z informacijami o namenu in programu dogodka ter o vsebinah razprave. Po vsakem posvetovanju bo pripravljeno poročilo s povzetki rezultatov srečanja.

Državni nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, pristojno za področja:
   - **prostorskega razvoja**
   - **ohranjanja narave**
   - **voda**
   - **jedrske varnosti**
   - **rudarstva**
   - **okolja (tla, zrak, hrup, svetlobno onesnaževanje, elektromagnetno sevanje, vibracije in ravnanje z odpadki)**

- **referenčnih merilnih postaj za izvajanje meteorološkega, hidrološkega, oceanografskega in seizmološkega opazovanja**
- **podnebnih sprememb**

2. Ministrstvo za infrastrukturo, pristojno za področja:
   - **cest,**
   - **železnic**
   - **letalskega prometa**
   - **rečnega in pomorskega prometa**
   - **energetike**
   - **trajnostne mobilnosti**
   - **oskrbe z naftnimi derivati in infrastrukturo za alternativna goriva v prometu**
   - **celostnega prometnega načrtovanja**
3. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, pristojno za področja:
   - **varovanja kmetijskih zemljišč**
   - **gozdarstva**
   - **lovstva**
   - **ribištva**
4. Ministrstvo za kulturo, pristojno za področje **kulturne dediščine**
5. Ministrstvo za notranje zadeve in javno upravo, pristojno za področji **urejanja prostora v 50-metrskem pasu ob mejni črti in javnih komunikacijskih omrežij**
6. Ministrstvo za obrambo, nosilec urejanja prostora za področja:
   - **obrambe**
   - **varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom**
7. Ministrstvo za zdravje, nosilec urejanja prostora za področje **javnega zdravja**
8. Ministrstvo za gospodarstvo, delo in šport, pristojno za področje **državnih blagovnih rezerv**

Drugi državni in lokalni nosilci urejanja prostora:

9. Elektro Primorska d.d.
10. ELES, Elektro-Slovenija d.o.o.
11. Plinovodi d.o.o.
12. Komunalno stanovanjska družba Ajdovščina, d.o.o.
13. Občina Ajdovščina

Celovita presoja vplivov na okolje

14. Ministrstvo za okolje, Direktorat za okolje, naravo in podnebje, Sektor za okoljske presoje

3. 4 DRUGO SPREMLJAJOČE GRADIVO

Skladno s prostorsko zakonodajo se pripravi tudi sledeče spremljajoče gradivo:

- Prikaz stanja prostora
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- Povzetek za javnost