

## Občinski podrobni prostorski načrt za prenovo naselja Vipavski Križ

### OBRAZLOŽITEV

Občina Ajdovščina pričinja s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za prenovo naselja Vipavski Križ (OPPN), ki je zavarovano območje kulturne dediščine - naselbinska dediščina »Vipavski Križ – mesto«. Območje OPPN obsega strnjeni del naselja Vipavski Križ. Občinski prostorski načrt občine Ajdovščina (OPN, Uradni list RS, št. 5/22, 10/22 – popr.) določa obveznost urejanja v tem območju z OPPN. Naročnik OPPN je Občina Ajdovščina.

#### **lokacija:**

Predvideno območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (EUP) VI-01 in sicer zemljiške parcele v k. o. 2391 Vipavski Križ:

17/3, 17/5, 17/6, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 19, 20, del 21, 25/3, 25/4, 1902/2, 1904/2, del 1910, del 1917, 1933/2, 1933/4, 1934/1, 1934/2, 1935/3, 1936/1, 1936/2, 1937, 1939/1, 1939/2, 1939/3, 1940, 1941, 1942/1, del 1942/3, 2771/2, 2771/3, 2771/4, 2771/6, 2782/1, 2782/3, del 2782/4, 2782/5, 3800, 3801, 3802, 3803, 3804, 3805, 3806, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3844/1, 3845/2, 3846, 3847, 3848, 3849, 3850, 3851, 3852, 3853, 3854, 3855, 3856, 3857, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868, 3869, 3870, 3871, 3872, 3873, 3874/1, 3874/2, 3875, 3876, 3877, 3878, 3879, 3880, 3881, 3882, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3892, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897, 3898, 3899, 3900, 3901, 3902, 3903 in 3904.

Površina območja znaša 2,37 ha.

Načrtovane ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

#### **program:**

Namen OPPN je sprejetje prostorsko izvedbenih pogojev za prenove, rekonstrukcije, dozidave, spremembe namembnosti, nadomestne gradnje ter nadomestitve stavb v historičnem jedru naselja.

OPN onemogoča gradnjo stavb ob hkratnem upoštevanju kulturnovarstvenega režima in posebnosti območja izhajajoče iz njegove morfologije. Primarni namen OPPN je tako omogočiti gradnje stavb na lokacijah ruševin in določiti pogoje za novogradnje in posege na obstoječi pozidavi.

OPN ne določa posebnih usmeritev za območje OPPN, razen določbe, da je treba izdelati OPPN za prenovo.

Ker za to območje ni specifični prostorskih izvedbenih pogojev (PIP), veljajo enaki pogoji, kot sicer veljajo za območja z enako podrobno namensko rabo prostora. V OPN tudi ni določenih PIP za oblikovanje v ureditveni enoti.

OPPN mora zato določiti PIP za umeščanje objektov, oblikovanje in urejanje v predmetnem območju:

1. splošni pogoji glede tipologije in morfologije:  
OPN določa samo splošne usmeritve in pogoje za umeščanje in to predvsem za značilna območja, ne pa za območje Vipavskega Križa.
2. splošni pogoji za oblikovanje stavb in parternih ureditev:

OPN določa samo splošne usmeritve in pogoje za oblikovanje in to predvsem za značilna območja, ne pa za območje Vipavskega Križa.

3. odmiki:  
Odmiki določeni v OPN povsem onemogočajo pozidavo lokacij ruševin oziroma odstranjenih objektov. Tudi onemogočajo upoštevanje morfologije pozidave.
4. regulacijske linije:  
Regulacijske linije za območje Vipavskega Križa niso nedvoumno določene oziroma njihovo upoštevanje onemogoča gradnjo ob upoštevanju morfologije pozidave.
5. faktorji pozidave:  
V OPN faktorji pozidave za Vipavski Križ niso določeni.
6. višine stavb:  
OPN daje samo splošne usmeritve za višine stavb. Za območje Vipavskega Križa ni posebnih določb.
7. strehe:  
Za območje Vipavskega Križa ni posebnih določb glede streh.
8. pogoji za nestanovanjske stavbe in ostale nezahtevne in enostavne objekte:  
Določiti je treba PIP za umeščanje in oblikovanje nestanovanjskih stavb v skladu s specifičnimi razmerami v Vipavskem Križu.
9. pogoji glede gradbene parcele z ozirom na morfologijo:  
Značilna popolna pozidanost zemljiških parcel in preseganje delov objektov preko lastniške zemljiške parcele terja posebne pogoje oziroma usmeritve za določanje gradbene parcele stavbe (napušči, venci, balkoni, zunanje stopnice ...).

V postopku priprave OPPN se preuči tudi ustreznost nabora dopustnih objektov in dejavnosti, kot jih določa OPN.

### **Območja namenskih rab prostora:**

EUP VK-01 obsega štiri namenske rabe prostora:

- VK-01 CDc: Območje centralnih dejavnosti – površine za verske dejavnosti. Območje cerkve Sv. Križa in zemljišče ob njej obdano z zidom. Parc. št. 3806.
- VK-01 CDi: Območje centralnih dejavnosti – površine za izobraževanje. Območje gradu: stavba/ruševina in notranje dvorišče.
- VK-01 SB: Stanovanjske površine za posebne namene, Območje samostana – parc. št. 25/3 in 25/4.
- VK-01 SK: površine podeželskega naselja: vse preostale površine EUP. Območje je deljeno v dve EUP VK-01 z isto namensko rabo. Ena obsega pretežni del naselja, druga pa del parc. št. 2771/2 in 3807.

EUP je do pozidave obdana z namensko rabo prostora Kmetijska zemljišča in Gozdna zemljišča ter Površine cest ob vhodu v naselje. Kmetijska zemljišča niso v intenzivni kmetijski rabi, temveč so pretežno vrtovi (okolica samostana), travniki, površine v zaraščanju in parkirišče.

V bližini je tudi EUP VK-13 z namensko rabo prostora ZS – Površine za oddih, rekreacijo in šport. Tu je urejeno športno igrišče in parkirišče. Območje služi predvsem Križanom in tudi okoliškim prebivalcem. Pred vhodom v vas je parkirišče v EUP VK-03 z namensko rabo prostora PO – Ostale prometne površine. Parkirišče se razteza tudi v EUP VK-15 z namensko rabo prostora Druga kmetijska zemljišča. V neposredni bližini ob dovozni cesti so še posamezna območja površin podeželskega naselja, ki obsegajo posamezne domačije.

***komunalna oprema:***

Občina je v letu 2015 že izvedla celovito prenovu komunalne infrastrukture in utrjenih površin z namenom zagotovitve višje kakovosti bivanja ter priložnosti za razvoj, predvsem na področju turizma.

Celotno območje je opremljeno z javno cesto, vodovodom, hidranti, kanalizacijskim omrežjem priključenim na čistilno napravo, podzemnim elektroenergetskim omrežjem in omrežjem elektronskih komunikacij.

***varstveni režimi:***Kulturna dediščina

Zavarovano območje kulturne dediščine: naselbinska dediščina EŠD 819 Vipavski Križ – mesto (Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju Občine Ajdovščina (Uradni glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 4/87 in 9/98).

Območje sodi zaradi vrednot kulturne krajine med posebna območja, kjer se skrbno ravna pri ohranjanju in razvijanju prepoznavnih kvalitet prostora. Za ohranjanje identitete in kakovostnih značilnosti je pomembno ohranjanje ter razvoj primarnih dejavnosti, ki soustvarjajo kulturno krajino.

Vipavski Križ je posebna lokacija, pomembna z vidika urbanističnih in arhitekturnih značilnosti naselbinske dediščine. Prizadevanje za ohranitev kulturnih spomenikov v občini in ohranjanje kakovostnih prvin kulturne dediščine se bo uveljavljalo s prostorskimi akti in drugimi spodbujevalnimi ukrepi. Z občinskim podrobnejšim prostorskim načrtom se bo izvajala celovita prenova naselbinske dediščine v Vipavskem Križu.

OPN določa, da se za Vipavski Križ izdelata občinski podrobni prostorski načrt s konservatorskim načrtom prenove. Skladno z dopisom Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Nova Gorica z dne 25. 11. 2024, izdelava konservatorskega načrta za prenovu naselja ni potrebna.

Vode

Območje OPPN je v opozorilnem območju zahtevnih erozijskih ukrepov.

V območju ni evidentiranih vodotokov.

Območje ni poplavno ogroženo.

Območje ni pod vodovarstvenim režimom.

Naravovarstvo

V območju in njegovi bližini ni zavarovanih in varovalnih območij po Zakonu o ohranjanju narave.

## Občinski podrobni prostorski načrt za prenovu naselja Vipavski Križ

### OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA MNENJ NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

#### 1. Področje upravljanja z vodami:

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35024-15/2026-2, datum 2. 3. 2026

---

Odllok se je dopolnil z v mnenju predlaganimi vsebinami v 16. in 20. členu. Izdelal se je elaborat Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo z oceno erozijske ogroženosti, Geologija d. o. o. Idrija, št. 6224-051/2026-01, april 2026.

Iz elaborata izhaja da lokacija ni ogrožena zaradi zemeljskih plazov, erozije, drobirskih tokov ali padajočega kamenja. Gradnja na obravnavani lokaciji ne bo negativno vplivala na podzemne vode in vodne vire.

Vipavski Križ je opremljen z ločenim sistemom odvajanja odpadnih voda. Omrežje je dimenzionirano za celotno območje vasi, torej za odvajanje voda iz vseh stavb, utrjenih zunanjih površin in drenaž. Upoštevane so bile tudi nenaseljene in nekdanje stavbe. Z OPPN se območje namenjeno gradnji ne povečuje in zato v zvezi s tem OPPN ne uvaja novih pogojev.



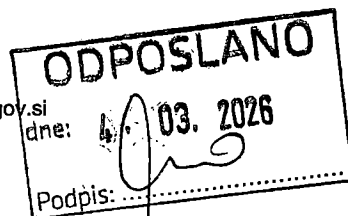
REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor območja Soče

Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica

T: 05 338 38 70  
E: gp.drsv-ng@gov.si  
www.dv.gov.si



Številka: 35024-15/2026-2

Datum: 02.03.2026

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 129. člena v povezavi s drugim in tretjim odstavka 122. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdr1-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1), naslednje

#### M N E N J E

#### s področja upravljanja z vodami k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za prenavo naselja Vipavski Križ

Pri pripravi osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za prenavo naselja Vipavski Križ, ki ga je izdelala družba STUDIO 3 d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina, pod št. 833-25, v januarju 2026, niso bile v celoti upoštevane Splošne smernice s področja upravljanja z vodami, zato na predmetni Osnutek OPPN izdajamo **negativno mnenje**.

#### Obrazložitev:

Občina Ajdovščina, Cesta 5.maja 6a, 5270 Ajdovščina je po pooblaščenca STUDIO 3 d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina, z elektronskim sporočilom z dne 29.01.2026 podala vlogo za mnenje na osnutek prostorskega akta OPPN za prenavo naselja Vipavski Križ, ID št. 6658.

Vlogi je priložila osnutek OPPN v elektronski obliki, gradivo med drugim vsebuje:

- Osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za prenavo naselja Vipavski Križ
- Spremljajoče gradivo

ZV-1 v šestem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda mnenje v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju, s katerim ugotovi ali so bile podane Splošne smernice s področja upravljanja z vodami upoštevane.

Namen OPPN je sprejetje prostorsko izvedbenih pogojev za prenavo, rekonstrukcije, dozidave, spremembe namembnosti, nadomestne gradnje ter nadomestitve stavb v historičnem jedru naselja. Glede komunalne opreme je v PIA navedeno: Občina je v letu 2015 že izvedla celovito prenavo komunalne infrastrukture in utrjenih površin z namenom zagotovitve višje kakovosti bivanja ter priložnosti za razvoj, predvsem na področju turizma. V dokumentaciji je navedeno, da

je celotno območje je opremljeno z javno cesto, vodovodom, hidranti, kanalizacijskim omrežjem priključenim na čistilno napravo, podzemnim elektroenergetskim omrežjem in omrežjem elektronskih komunikacij.

Območje, ki je predmet obravnave, se s stališča pristojnosti DRSV delno nahaja znotraj opozorilne karte verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov SKUPNA-GeoZS 1:25000 in na območju Opozorilne karte verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije 1:25000 (v prilogi grafični izsek iz AVoda).

Glede na ugotovljena neskladja predmetnega Osnutka OPPN s Splošnimi smernicami s področja upravljanja z vodami in zgoraj navedenim, vam podajamo naslednje usmeritve za odpravo ugotovljenih nepravilnosti, ki jih je potrebno v postopku priprave OPPN upoštevati (glej zlasti priloga 8):

1. Vsi objekti in naprave morajo biti načrtovani na način, da bodo zagotovljeni vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode in vodni režim, erozijske procese, stabilitetne razmere in površinsko odvodnjo.
2. Upoštevati je potrebno prepovedi in omejitve, ki se nanašajo na plazljiva in erozijska območja v skladu z ZV-1. Vlogi za izdajo mnenja k OPPN je potrebno priložiti hidrogeološko-geomehansko elaborat v katerem morajo biti proučene razmere in podani vsi ukrepi, ki jih je pri načrtovanju in izvedbi posegov (kot celote) potrebno upoštevati za preprečitev destabilizacije terena in erozijskih procesov. Ukrepe iz strokovne podlage je potrebno projektno detajlno obdelati v dokumentaciji za pridobitev mnenja.
3. V kolikor se v sklopu načrtovanja pričakuje sprememb odtočnih količin, mora biti sestavni del dokumentacije, priložene vlogi za izdajo mnenja k OPPN strokovna podlaga, v kateri bo prikazan teritorialni obseg in rešitev odvajanja in čiščenja vseh odpadnih vod (komunalne in padavinske, vključno z zalednimi in drenažnimi, .... ) in vpliv spremembe odtočnih koeficientov na sistem odvodnikov območja in končni recipient.
4. Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zadrževalnike,...).

Pri pripravi vsebin je potrebno upoštevati tudi:

- Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21 in 44/22 – ZVO-2).
- Na območju predmetnega OPPN mora biti kanalizacijski sistem projektiran v strogo ločenem sistemu.
- Definirane morajo biti vse vrste odpadnih voda iz območja OPPN (padavinske, zaledne, drenažne, komunalne, itd) tako iz površin javne infrastrukture kakor tudi posameznih enot.
- Vse padavinske odpadne vode iz zaledja ali iz območja morajo biti neškodljivo za tretje osebe speljane v kanalizacijo za odvajanje padavinske odpadne vode oziroma naravni odvodnik preko peskolovov in lovilcev olj.

- Iztoki jarkov in kanalov v vodotok morajo biti urejeni z iztočnimi glavami in tlakovanjem brežine in dna vodotoka na mestu izpusta.
  - Kanalizacijski sistem na območju predmetnega OPPN mora biti projektiran kot celovita rešitev odvajanja odpadnih voda. Dimenzioniran mora biti tako, da bo nanj mogoče priključiti vse predvidene objekte, z jasno opredeljenim številom priklapljenih objektov oziroma opredeljeno količino odpadne vode po posameznem objektu in površinah.
  - Kanalizacijski sistem mora biti dimenzioniran tako, da bo v primeru fazne pozidave možno priključevanje tudi vseh naslednjih faz na sistem odvajanja in čiščenja odpadnih vod. Posamezna faza mora biti zasnovana kot funkcionalno zaključena celota.
  - Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda iz urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...).
  - S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati obstoječe odtočne razmere padavinske vode.
5. Za posege znotraj območja PIA bo potrebno pridobiti vodno soglasje/mnenje v skladu z Pravilnik o podrobnejši določitvi posegov v prostor, za katere je treba pridobiti vodno soglasje (Uradni list RS, št. 13/26) na podlagi dokumentacije Pravilnik o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Uradni list RS št. 25/09)

Izhajajoč iz navedenega je potrebno predložiti vse manjkajoče vsebine, dopolniti obstoječe in celotno dokumentacijo medsebojno uskladiti ter predložiti integralno usklajeno dokumentacijo.

Pripravila:  
Janja Kravanja, u.d.i.g.  
podsekretarka



Tadej Srebrnič, u.d.i.vki.  
vodja sektorja



Priloga:

- izsek iz AVoda
- Priloga 8

Vročiti:

- STUDIO 3 d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina, [studio3@amis.net](mailto:studio3@amis.net) -po elektronski pošti

V vednost:

- Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina, [eliana.humar@ajdovscina.si](mailto:eliana.humar@ajdovscina.si) - po elektronski pošti



**ELEKTRO PRIMORSKA, d.d.** za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 17/14, 81/15, 43/19 - spremembe in dopolnitve EZ-1B) in Zakona o urejanju prostora ZureP-2 (Ur.l. RS, št. 61/17) ter na podlagi vloge št. **833-12-25** z dne **28. 1. 2026** izdaja

STUDIO 3 D.O.O.  
TOVARNIŠKA CESTA 26

5270 AJDOVŠČINA

**POZITIVNO MNENJE št. 4561**

K dokumentaciji: OPPN Vipavski Križ, št. 6658  
Naročnik: OBČINA AJDOVŠČINA, CESTA 5. MAJA 6A, 5270 AJDOVŠČINA

Vložnik je dne **13. 4. 2026** zaprosil za izdajo mnenja k dokumentaciji OPPN Vipavski Križ, št. 6658, za katero so bile izdane smernice št. **4052**. V priloženi dokumentaciji OPPN Vipavski Križ, št. 6658 so smernice v celoti upoštevane.

Nova Gorica, 16. 4. 2026

**Pripravil:**

Vasja Kodermač



**Poslano:**

- studio3@amis.net  
- Arhiv

**Direktor distribucijske enote:**

Tomaž Kompara, dipl. inž. el.

**ELEKTRO PRIMORSKA,**  
PODJETJE ZA DISTRIBUCIJO  
ELEKTRIČNE ENERGIJE d.d.  
NOVA GORICA, Erjavčeva 22

- 22 -





REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO**

MINISTRICA

Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana

T: 01 478 80 00  
F: 01 478 81 70  
E: gp.mzi@gov.si  
www.mzi.gov.si

**Studio 3 d.o.o.**  
Atelje za arhitekturo Ajdovščina  
Tovarniška cesta 26  
5270 Ajdovščina;

Številka: 350-25/2026/2430-6  
Datum: 16. 3. 2026

**Zadeva:** Občinski podrobni prostorski načrt za prenavo naselja Vipavski Križ  
**Zveza:** Vaša vloga št. 833-14-25 z dne 28. 1. 2026

Spoštovani!

Ministrstvo za infrastrukturo ste po pooblastilu Občine Ajdovščina z dne 29. 1. 2026 zaprosili za mnenje k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za prenavo naselja Vipavski Križ (v nadaljevanju: OPPN).

1.

Področje letalskega prometa

Ministrstvo za infrastrukturo je v navezavi na 140. in 141. člen Zakona o letalstvu (Zlet-1; Uradni list RS, št. 85/2024) preverilo osnutek OPPN in pridobilo mnenje Javne agencije za civilno letalstvo Republike Slovenije (v nadaljevanju: CAA).

Iz mnenja CAA št. 350-13/2026/3-0503 z dne 4.02.2026 izhaja, da na osnutek OPPN ni pripomb, zato izdajamo pozitivno prvo mnenje.

2.

#### Področje plovbe po celinskih vodah

S področja pomorstva oziroma plovbe po celinskih vodah smo v navezavi na 10. člen Zakona o plovbi po celinskih vodah - ZPCV (Ur. L. RS, št. 30/02, 29/17 –ZŠpo-1 in 41/17 – PZ-G) preverili osnutek OPPN.

Po pregledu in preučitvi predmetnega gradiva ugotavljamo, da na obravnavanem območju ni vodnih površin, primernih za plovbo, zato z vidika varnosti plovbe nimamo pripomb in k osnutku OPPN izdajamo pozitivno mnenje.

3.

#### Področje cestne infrastrukture

Po pregledu osnutka OPPN ugotavljamo, da ureditveno območje ne tangira državnega cestnega omrežja. Dostop do ureditvenega območja je predviden preko obstoječe občinske cestne mreže, funkcija in lega območja pa nimata nobenega vpliva na stanje in promet na državnih cestah, zato k osnutku OPPN nimamo pripomb.

4.

#### Področje železniške infrastrukture

Iz predložene dokumentacije, stališča upravljavca obstoječe javne železniške infrastrukture in naših razpoložljivih evidenc ugotavljamo, da je območje OPPN izven območij obstoječe javne železniške infrastrukture, prav tako Direkcija RS za infrastrukturo (DRSI) na obravnavanem območju nima že načrtovanih investicij v razvoj JŽI.

Glede na navedeno k osnutku OPPN izdajamo pozitivno mnenje s področja javne železniške infrastrukture.

S spoštovanjem,

Zbral:

Luka Vasle  
višji svetovalec II

Mag. Alenka Bratušek  
MINISTRICA

Poslati naslovniku: studio3@amis.net



Poslati v vednost elektronsko: MZI – DŽŽ UP; Nataša Horvat (MZI); MZI – DLPP-prostor;  
gp.drsi@gov.si in gp@dars.si.

Vložiti: zbirka dokumentarnega gradiva

# MNENJE PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

naziv mnenja

MNENJE H GRADNJI V VAROVALNEM PASU KANALIZACIJA  
AJDOVŠČINA

<b>MNENJEDAJALEC</b>	
navedba mnenjedajalca	KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA d.o.o. AJDOVŠČINA
naslov	GORIŠKA CESTA 23B, 5270 AJDOVŠČINA
št. mnenja	3707K
datum	12. februar 2026
predpis oz. podlaga za mnenje	Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Ajdovščina (Uradni list RS št. 67/2018).
postopek vodil	BORUT PETRIČ
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	LUKA JEJČIČ univ. dipl. inž.
podpis	

## INVESTITOR

### INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe **Občina Ajdovščina**  
naslov ali poslovni naslov družbe **Ulica 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina Slovenija**

### INVESTITOR 2

ime in priimek ali naziv družbe  
naslov ali poslovni naslov družbe

### INVESTITOR 3

ime in priimek ali naziv družbe  
naslov ali poslovni naslov družbe

## POOBLAŠČENEC

*podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec*

ime in priimek ali naziv družbe **Studio 3 d.o.o. Ajdovščina**  
naslov ali poslovni naslov družbe **Tovarniška cesta 26, 5270 Ajdovščina Slovenija**

## PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje **Občinski podrobni prostorski načrt za prenovo naselja Vipavski Križ**  
kratak opis gradnje **prenova naselja Vipavski Križ**

## PODATKI O DOKUMENTACIJI

številka projekta **833-25**

datum izdelave **Januar 2026**

projektant (naziv družbe) **Studio 3 d.o.o. Ajdovščina**

### **POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE**

*podatki se vpišejo, kadar gre za objekt z vplivi na okolje*

številka poročila

datum izdelave poročila

izdelovalec poročila

### **MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE**

**Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja**

**JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**

**NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**

### **POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA**

pogoji za PZI

pogoji za izvajanje gradnje

pogoji za uporabo objekta

### **OBRAZLOŽITEV MNENJA**

obrazložitev mnenja  
(strokovna in pravna utemeljitev)

#### **Mnenje h gradnji v varovalnem pasu javne kanalizacije**

1. Fekalne odpadne vode iz objekta se morajo priključiti na obstoječo javno fekalno kanalizacijo preko revizijskih jaškov
2. Fekalna in meteorna kanalizacija mora biti zgrajena tako, da zagotavlja vodotesnost.
3. Meteorne vode iz objekta se lahko priključijo na obstoječo meteorno kanalizacijo preko revizijskih jaškov
4. Meteorne odpadne vode iz tlakovanih površin, parkirišč in streh je potrebno preko lovilcev olj, peskolovov in zadrževalnikov speljati v meteorno kanalizacijo.
5. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje k projektom DGD, PZI.

V primeru, da pride med gradnjo, do poškodb javne kanalizacije, nosi stroške popravila investitor.

Po končani gradnji mora investitor na KSD d.o.o. dostaviti PID, geodetski posnetek novo zgrajenih vodov v digitalni obliki.

**obrazložitev mnenja z navedbami strokovnih in pravnih podlag je v prilogi**

### **PRILOGA**

**Obrazložitev**

# MNENJE PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

naziv mnenja

MNENJE KOMUNALNI ODPADKI AJDOVŠČINA

<b>MNENJEDAJALEC</b>	
navedba mnenjedajalca	KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA d.o.o. AJDOVŠČINA
naslov	GORIŠKA CESTA 23B, 5270 AJDOVŠČINA
št. mnenja	3707/O
datum	15. april 2026
predpis oz. podlaga za mnenje	Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Ajdovščina (Uradni list RS št. 28/2021, 118/2023)
postopek vodil	SILVANA KODRIČ, ing. agr.
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	LUKA JEJČIČ, univ. dipl. inž.
podpis	

## INVESTITOR

### INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe

Občina Ajdovščina

naslov ali poslovni naslov družbe

Ulica 5. maja 6a, 5.270 Ajdovščina,

### INVESTITOR 2

ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali poslovni naslov družbe

### INVESTITOR 3

ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali poslovni naslov družbe

## POOBLAŠČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe

Studio 3 d.o.o. Ajdovščina

naslov ali poslovni naslov družbe

Tovarniška cesta 26, 5.270 Ajdovščina

## PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje

Občinski podrobni prostorski načrt za prenovo naselja Vipavski Kríž

kratak opis gradnje

prenova naselja Vipavski Kríž

## PODATKI O DOKUMENTACIJI

številka projekta **833-25**  
datum izdelave **Januar 2026**  
projektant (naziv družbe) **Studio 3 d.o.o. Ajdovščina**

## POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE

*podatki se vpišejo, kadar gre za objekt z vplivi na okolje*

številka poročila  
datum izdelave poročila  
izdelovalec poročila

## MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja

- JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**  
 **NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**

## POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za PZI  
pogoji za izvajanje gradnje  
pogoji za uporabo objekta

## OBRAZLOŽITEV MNENJA

obrazložitev mnenja  
(strokovna in pravna utemeljitev)

**Rešitev v projektni dokumentaciji z umestitvijo ekološkega otoka je ustrezna,**

- obrazložitev mnenja z navedbami strokovnih in pravnih podlag je v prilogi**

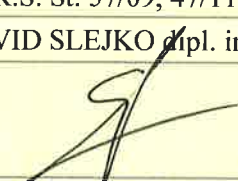

## PRILOGA

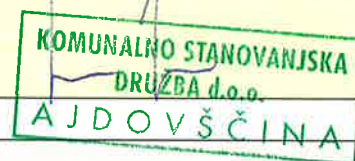
- Obrazložitev**

# MNENJE PRISTOJNEGA MNENJEDAVALCA

naziv mnenja

MNENJE K OSNUTKU OPPN VIPAVSKI KRIŽ

<b>MNENJEDAJALEC</b>	
navedba mnenjedajalca	KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA d.o.o. AJDOVŠČINA
naslov	GORIŠKA CESTA 23B, 5270 AJDOVŠČINA
št. mnenja	3707/V
datum	16. 02. 2026
predpis oz. podlaga za mnenje	Odlok o oskrbi s pitno vodo na območju občine Ajdovščina (Uradni list R.S. Št. 57/09, 47/11, 88/12 in 50/16)
postopek vodil	DAVID SLEJKO dipl. inž.
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	LUKA JEJČIČ univ. dipl. inž.
podpis	



## INVESTITOR

### INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe	Občina Ajdovščina
naslov ali poslovni naslov družbe	Ulica 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, Slovenija

## POOBLAŠČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe	Studio 3 d.o.o. Ajdovščina
naslov ali poslovni naslov družbe	Tovarniška cesta 26, 5270 Ajdovščina, Slovenija

## PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	Občinski podrobni prostorski načrt za prenovo naselja Vipavski Križ
kratak opis gradnje	Osutek OPPN Vipavski Križ

## PODATKI O DOKUMENTACIJI

številka projekta	833-25
datum izdelave	Januar 2026
projektant (naziv družbe)	Studio 3 d.o.o. Ajdovščina

## POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE

podatki se vpišejo, kadar gre za objekt z vplivi na okolje

številka poročila

datum izdelave poročila

izdelovalec poročila

#### MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja

**JE SKLADNA** s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

**NI SKLADNA** s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

#### POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za PZI

pogoji za izvajanje gradnje

pogoji za uporabo objekta

#### OBRAZLOŽITEV MNENJA

obrazložitev mnenja  
(strokovna in pravna utemeljitev)

#### MNENJE K OSNUTKU OPPN

Rešitve v projektni dokumentaciji so ustrezne.

obrazložitev mnenja z navedbami strokovnih in pravnih podlag je v prilogi

#### PRILOGA

Obrazložitev



Št. zadeve: 3511-15/2026 - 2

Datum: 16. 4. 2026

Občina Ajdovščina, na podlagi 129 člena v povezavi z 121. – 122. členu Zakona 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, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju ZUreP-3), 108. in 109. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE) ter 13. člena Odloka o občinskih cestah v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 106/12, 9/16 in 27/17), izdaja

**POZITIVNO PRVO MNENJE**  
**s področja upravljanja z občinskimi cestami**  
**za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta**  
**za prenovo naselja Vipavski Križ**  
**identifikacijska številka: 6658**

Občina Ajdovščina podaja pozitivno prvo mnenje na osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za prenovo naselja Vipavski Križ (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Studio 3 d.o.o. Ajdovščina, Tovarniška cesta 26, 5270 Ajdovščina, pod številko 833-25 v mesecu januarju 2026 in za katerega je bil sprejet Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za prenovo naselja Vipavski Križ (Uradni list RS, št. 84/25).

Obrazložitev

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6.a, 5270 Ajdovščina je po pooblaščenju podjetju Studio 3 d.o.o. Ajdovščina, Tovarniška cesta 26, 5270 Ajdovščina, dne 29. 1. 2026 poslala poziv, v skladu s prvim odstavkom 129. člena v povezavi z 121 - 122. členom ZUreP-3, za podajo prvega mnenja na osnutek OPPN s področja občinskih cest. Na območju OPPN potekajo naslednje občinske ceste: JP 501 271 »Vipavski Križ-Cesta«, JP 501 731 »Pot po Križu krožna – Zahod«, JP 501 735 »Drejeteva pot«, JP 501 737 »Od Ščekove do Koroščeve«, JP 501 734 »Ščekova pot«, JP 501 736 »Bajcova pot«, JP 501 732 »Nutova pot«, JP 501 721 »Pot po Križu proti gradu« in JP 501 723 »Pot po rebri«. Načrtovani posegi v OPPN ne bodo posegali v območja občinskih cest ali ovirali prometa na njih, zato se izdaja pozitivno mnenje.

108. člen ZCes-2 določa, da upravljavca občinskih cest in način izvajanja nalog upravljanja določi pristojni organ občine s splošnim aktom.

13. člen Odloka o občinskih cestah v Občini Ajdovščina določa, da občina opravlja strokovno – tehnične, razvojne, organizacijske in upravne naloge za gradnjo, vzdrževanje in varstvo občinskih cest in kolesarskih poti. Med te naloge spada tudi izdaja soglasij v skladu z ZCes-2 oziroma smernic in mnenj v skladu z zakonom, ki ureja prostor.

109. člen ZCes-2 določa, da je zaradi razvoja občinskega cestnega omrežja, preprečitve škodljivih vplivov emisij prometa na bivalno okolje ter preprečitve vplivov drugih neposrednih prostorskih ureditev na občinsko cesto in promet na njej, ob teh cestah varovalni pas, v katerem

je raba prostora omejena.

Pripravil: Simon Mislej

**Tadej Beočanin**  
**Župan**

Omrežje in infrastruktura  
Operativa dostopovnih omrežij  
Telekomunikacijsko kabelsko omrežje  
TKO zahodna Slovenija  
Cesta 25. junija 1P, 5000 Nova Gorica



09292026012800517

**STUDIO 3 D.O.O. AJDOVŠČINA  
TOVARNIŠKA CESTA 26**

Številka: 153946-NG-7516-IK  
Vaš znak: 833-25  
Datum: 28.1.2026

**5270 SLOVENIJA**

**Zadeva: Mnenje k OPPN za prenovo naselja Vipavski Križ**

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja (Studio 3 d.o.o. Ajdovščina, Tovarniška cesta 26, 5270 Slovenija), naslednje:

**POZITIVNO mnenje k OPPN za prenovo naselja Vipavski Križ**

Lep pozdrav!

Pripravil:  
Ivan Krašna

Žig: Vodja TKO zahodna  
Slovenija  
Sandi Molar



V vednost: naslov, arhiv





Številka: 3563-0388/2025-2  
Datum: 9. 10. 2025

**OBČINA AJDOVŠČINA**  
**Cesta 5. maja 6 A**

**5270 Ajdovščina**

**ZADEVA: OPPN za prenovo naselja Vipavski Križ, občina Ajdovščina, Mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja**

Z vlogo z dne 9. 9. 2025, prejeto dne 9. 9. 2025 po elektronski pošti, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti v zvezi z izdelavo **OPPN za prenovo naselja Vipavski Križ, občina Ajdovščina**. Mnenje podajamo na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora (*Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US*) skladno s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (*Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11*; v nadaljevanju: Pravilnik).

Pri pripravi mnenja smo upoštevali priloženo gradivo:

- Namera Občinskega podrobnega prostorskega načrta za prenovo naselja Vipavski Križ, STUDIO 3 d. o. o. Ajdovščina Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina, št. načrta: 833-25, avgust 2025.

Namen OPPN je sprejetje prostorsko izvedbenih pogojev za prenove, rekonstrukcije, dozidave, spremembe namembnosti, nadomestne gradnje ter nadomestitve stavb v historičnem jedru naselja. OPN onemogoča gradnjo stavb ob hkratnem upoštevanju kulturnovarstvenega režima in posebnosti območja izhajajoče iz njegove morfologije. Primarni namen OPPN je tako omogočiti gradnje stavb na lokacijah ruševin in določiti pogoje za novogradnje in posege na obstoječi pozidavi. Območje obdelave (EUP VK-01) obsega štiri namenske rabe prostora:

- VK-01 CDc: Območje centralnih dejavnosti – površine za verske dejavnosti. Območje cerkve Sv. Križa in zemljišče ob njej obdano z zidom na parc. št. 3806.
- VK-01 CDi: Območje centralnih dejavnosti – površine za izobraževanje. Območje gradu: stavba/ruševina in notranje dvorišče.
- VK-01 SB: Stanovanjske površine za posebne namene, Območje samostana – parc. št. 25/3 in 25/4.
- VK-01 SK: površine podeželskega naselja: vse preostale površine EUP. Območje je deljeno v dve EUP VK-01 z isto namensko rabo. Ena obsega pretežni del naselja, druga pa del parc. št. 2771/2 in 3807.

EUP je do pozidave obdana z namensko rabo prostora Kmetijska zemljišča in Gozdna zemljišča ter Površine cest ob vhodu v naselje. Kmetijska zemljišča niso v intenzivni kmetijski rabi, temveč so pretežno vrtovi (okolica samostana), travniki, površine v zaraščanju in parkirišče.

Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (EUP) VI-01, skupaj 2,37 ha. Nahaja se na zemljiščih s parcelnimi št.: 17/3, 17/5, 17/6, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 19, 20, del 21, 25/3, 25/4,

1902/2, 1904/2, del 1910, del 1917, 1933/2, 1933/4, 1934/1, 1934/2, 1935/3, 1936/1, 1936/2, 1937, 1939/1, 1939/2, 1939/3, 1940, 1941, 1942/1, del 1942/3, 2771/2, 2771/3, 2771/4, 2771/6, 2782/1, 2782/3, del 2782/4, 2782/5, 3800, 3801, 3802, 3803, 3804, 3805, 3806, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3844/1, 3845/2, 3846, 3847, 3848, 3849, 3850, 3851, 3852, 3853, 3854, 3855, 3856, 3857, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868, 3869, 3870, 3871, 3872, 3873, 3874/1, 3874/2, 3875, 3876, 3877, 3878, 3879, 3880, 3881, 3882, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3892, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897, 3898, 3899, 3900, 3901, 3902, 3903 in 3904; vse k. o. 2391 Vipavski Križ.

Po pregledu predložene dokumentacije ugotavljamo, da območje **OPPN za prenovo naselja Vipavski Križ** in njegov daljinski vpliv leži izven posebnega varstvenega območja (Natura 2000) in zavarovanega območja. Zato ocenjujemo, da **presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba** izvesti.

Pripravila:

Astrid Ličen, prof. biol.  
višja naravovarstvena svetovalka



Klavdij Bajc, univ. dipl. biol.  
naravovarstveni svetnik  
vodja OE Nova Gorica



Poslano:

- naslovniku po e-pošti [obcina@ajdovscina.si](mailto:obcina@ajdovscina.si)
- Mateja Blažič ([mateja.blazic@gov.si](mailto:mateja.blazic@gov.si)), Helena Velenšek Kavčič ([helena.velensek-kavcic@gov.si](mailto:helena.velensek-kavcic@gov.si)), Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave
- [gp.mope@gov.si](mailto:gp.mope@gov.si), Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje
- arhivu

## **POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI**

Občina je v izvedla prvi javni posvet med 8. in 19. septembrom 2025 v zvezi s podano pobudo in osnutkom sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za prenovo naselja Vipavski Križ. V času javnega posveta ni bila podana nobena pripomba.

Župan Občine Ajdovščina je 23. 10. 2025 sprejel Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za prenovo naselja Vipavski Križ, ki je objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije št. 84/25 in na spletni strani [www.ajdovscina.si](http://www.ajdovscina.si).

Občina je v izvedla drugi javni posvet med 1. 12. 2025 in 5. 1. 2026. V času javnega posveta se je izvedla tudi javna obravnava v Vipavskem Križu dne 11. 12. 2025. Podan je en sklop pripomb.

# POVZETEK ZA JAVNOST

## OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT za prenavo naselja Vipavski Križ

Pripravljaivec:  
**Občina Ajdovščina**

*Načrtovalec:*  
**Studio 3** d.o.o., Ajdovščina, Tovarniška cesta 26,  
5270 Ajdovščina

Občina Ajdovščina pripravlja občinski podrobnega prostorski načrt za prenavo naselja Vipavski Križ (OPPN), ki je zavarovano območje kulturne dediščine - naselbinska dediščina »Vipavski Križ – mesto«. Območje OPPN obsega strnjeni del naselja Vipavski Križ.

Občinski prostorski načrt občine Ajdovščina (OPN, Uradni list RS, št. 5/22, 10/22 – popr.) določa obveznost urejanja v tem območju z OPPN. Naročnik OPPN je Občina Ajdovščina.

### ***lokacija:***

Predvideno območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (EUP) VI-01 in sicer zemljiške parcele v k. o. 2391 Vipavski Križ:

Površina območja znaša 2,37 ha.

### ***program:***

Namen OPPN je sprejetje prostorsko izvedbenih pogojev za prenavo, rekonstrukcije, dozidave, spremembe namembnosti, nadomestne gradnje ter nadomestitve stavb v historičnem jedru naselja.

OPN onemogoča gradnjo stavb ob hkratnem upoštevanju kulturnovarstvenega režima in posebnosti območja izhajajoče iz njegove morfologije. Primarni namen OPPN je tako omogočiti gradnje stavb na lokacijah ruševin in določiti pogoje za novogradnje in posege na obstoječi pozidavi.

OPN ne določa posebnih usmeritev za območje OPPN, razen določbe, da je treba izdelati OPPN za prenavo.

Ker za to območje ni specifični prostorskih izvedbenih pogojev (PIP), veljajo enaki pogoji, kot sicer veljajo za območja z enako podrobno namensko rabo prostora. V OPN tudi ni določenih PIP za oblikovanje v ureditveni enoti.

OPPN mora zato določiti PIP za umeščanje objektov, oblikovanje in urejanje v predmetnem območju:

1. splošni pogoji glede tipologije in morfologije:

- OPN določa samo splošne usmeritve in pogoje za umeščanje in to predvsem za značilna območja, ne pa za območje Vipavskega Križa.
2. splošni pogoji za oblikovanje stavb in parternih ureditev: OPN določa samo splošne usmeritve in pogoje za oblikovanje in to predvsem za značilna območja, ne pa za območje Vipavskega Križa
  3. odmiki: Odmiki določeni v OPN povsem onemogočajo pozidavo lokacij ruševin oziroma odstranjenih objektov. Tudi onemogočajo upoštevanje morfologije pozidave.
  4. regulacijske linije: Regulacijske linije za območje Vipavskega Križa niso nedvoumno določene oziroma njihovo upoštevanje onemogoča gradnjo ob upoštevanju morfologije pozidave.
  5. faktorji pozidave: V OPN faktorji pozidave za Vipavski Križ niso določeni.
  6. višine stavb: OPN daje samo splošne usmeritve za višine stavb. Za območje Vipavskega Križa ni posebnih določb.
  7. strehe: Za območje Vipavskega Križa ni posebnih določb glede streh.
  8. pogoji za nestanovanjske stavbe in ostale nezahtevne in enostavne objekte: Določiti je treba PIP za umeščanje in oblikovanje nestanovanjskih stavb v skladu s specifičnimi razmerami v Vipavskem Križu.
  9. pogoji glede gradbene parcele z ozirom na morfologijo: Značilna popolna pozidanost zemljiških parcel in preseganje delov objektov preko lastniške zemljiške parcele terja posebne pogoje oziroma usmeritve za določanje gradbene parcele stavbe (napušči, venci, balkoni, zunanje stopnice ...).

V postopku priprave OPPN se preuči tudi ustreznost nabora dopustnih objektov in dejavnosti, kot jih določa OPN.

### ***komunalna oprema:***

Občina je v letu 2015 že izvedla celovito prenavo komunalne infrastrukture in utrjenih površin z namenom zagotovitve višje kakovosti bivanja ter priložnosti za razvoj, predvsem na področju turizma.

Celotno območje je opremljeno z javno cesto, vodovodom, hidranti, kanalizacijskim omrežjem priključenim na čistilno napravo, podzemnim elektroenergetskim omrežjem in omrežjem elektronskih komunikacij.

Po zaključeni javni razgrnitvi in javni obravnavi, bo Občina zavzela stališče do pripomb.

Na podlagi zavzetega stališča se bo pripravil predlog OPPN, ki se bo objavil v prostorskem informacijskem sistemu.

Občina bo sprejela OPPN z odlokom in ga objavila v prostorskem informacijskem sistemu.