

OBČINA AJDOVŠČINA
OBČINSKI SVET

Na podlagi 124. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in 94. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22) je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK
o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Park znanja

I. del: SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(splošno)

(1) S tem odlokom se na podlagi Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Park znanja št. 3503-6/22-24 (Uradni list RS, št. 110/24) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Park znanja (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelan v skladu z naslednjimi predpisi:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3),
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A),
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22),
- Tehnična smernica TSG-V-006:2022 Razvrščanje objektov,
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22; v nadaljnjem besedilu: OPN).

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

(4) Poleg določb tega odloka se pri graditvi objektov in pri drugih posegih v prostor upošteva tudi ostale predpise, ki določajo javnopravni režim v prostoru. Dolžnost upoštevanja teh pravnih režimov velja tudi v primeru, kadar to ni navedeno v tem odloku.

(5) Za vsebine, za katere v tem OPPN niso podani prostorski izvedbeni pogoji, se upoštevajo prostorski izvedbeni pogoji iz OPN. V primeru, da se prostorski izvedbeni pogoj v tem OPPN razlikuje od prostorskega izvedbenega pogoja v OPN, velja prostorski izvedbeni pogoj iz OPN.

2. člen
(sestavni deli OPPN)

- (1) OPPN vsebuje besedilni in grafični del.
- (2) Besedilni del OPPN je vključen v ta odlok.
- (3) Grafični del vsebuje naslednje risbe:

- Risba 1: Izsek iz OPN – PNRP: izsek iz prikaza območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev,
- Risba 2: Izsek iz OPN – GJI: izsek iz prikaza območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture,
- Risba 3. Širša situacija: prikaz lege prostorske ureditve na širšem območju ter prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,
- Risba 4: Obstoječa situacija,
- Risba 5: Zazidalna situacija,
- Risba 6: Situacija infrastrukture,
- Risba 7: Varstva in varovanja,
- Risba 8. Načrt parcelacije.

II. del: OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega zemljišče parcel oziroma njihovih delov:
- št. 920/5, 922, 924, 927/7, 2963/6, vse v k. o. 2381 Lokavec ter
 - št. 1082/3, 1082/4, 1087/2, 1112, 1117/1, 1077/11, 1077/13, 1077/18, 2786/6, 2816/6, vse v k. o. 2391 Vipavski Križ.
- (2) Obseg in meja območja OPPN sta razvidna v grafičnem delu OPPN.

4. člen (prostorske enote)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na 9 prostorskih enot. Prikazane so v grafičnem delu OPPN in označene z oznakami »pe« in s številkami od 1 do 9.
- (2) Prostorske enote s številkami od 1 do 7 so gradbene parcele stavb. Prostorska enota št. 8 je gradbena parcela gradbeno inženirskega objekta, in sicer namenjena gospodarski javni infrastrukturi. Prostorska enota št. 9 je namenjena kmetijski dejavnosti.
- (3) Posamezna gradbena parcela obsega celotno površino zemljišča zemljiške parcele po novi parcelaciji.
- (4) Na glede na določbe prejšnjih treh odstavkov se posamezna prostorska enota lahko razdeli na več gradbenih parcel. Te gradbene parcele ne smejo presegati meje prostorske enote.
- (5) Na glede na določbe prejšnjih štirih odstavkov se površine stvarne služnosti in stavbne pravice lahko vključijo v gradbeno parcelo.

III. del: UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

1. poglavje: Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

5. člen (vplivno območje)

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

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

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

6. člen **(povezave s sosednjimi območji)**

(1) Območje se primarno prometno povezuje preko novopredvidenega krožišča na regionalni cesti Ajdovščina - Predmeja.

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

(3) Potrebna družbena infrastruktura je na voljo v mestu Ajdovščina.

2. poglavje: Rešitve načrtovanih objektov in površin

7. člen **(vrste dopustnih gradenj)**

V območju OPPN so dopustne vse vrste gradenj objektov, ki jih določa ta odlok..

8. člen **(dejavnosti)**

(1) Prostorska enota **pe1** je namenjena dejavnostim v zvezi z letalnimi napravami, in sicer:

- proizvodnja,
- raziskave,
- razvoj,
- vzdrževanje.

(2) Prostorska enota **pe2** je namenjena dejavnostim, ki so:

- muzejska dejavnost
- kongresna dejavnost,
- raziskave in razvoj,
- inkubator gospodarskih dejavnosti.

(3) Prostorska enota **pe3** je namenjena dejavnostim v zvezi z izobraževanjem.

(4) Prostorske enote **pe4**, **pe5** in **pe6** so namenjene gospodarskim dejavnostim s poudarkom na razvoju tehnologij, in sicer:

- proizvodnja,
- raziskave,
- razvoj,
- vzdrževanje.

(5) Prostorska enota **pe7** je namenjena športnim dejavnostim in telesni rekreaciji.

(6) Prostorska enota **pe8** je namenjena gospodarski javni infrastrukturi.

(7) Prostorska enota **pe9** je namenjena kmetijski dejavnosti.

9. člen **(vrste dopustnih gradenj)**

(1) V območju OPPN je dopustna gradnja samo objektov, ki so navedeni v tem členu. Nazivi vrst objektov so v skladu z uredbo oziroma smernico iz četrte in pete alineje drugega odstavka 1. člena tega Odloka. Navedena klasifikacijska raven dopustnih objektov vključuje tudi vse nižje klasifikacijske ravni.

(2) Dopustnim objektom pripadajoči objekti in neprevladujoči deli osnovnih objektov lahko vsebujejo tudi prostore za dejavnosti, ki služijo osnovnemu objektu, bi se pa kot samostojni klasificirali kot svoja vrsta.

(3) Dopuščeni so samo objekti, ki so v skladu z namenjenimi dejavnostmi iz prejšnjega člena tega odloka.

(4) V prostorski enoti **pe1** so dopustni objekti:

- 1220 Poslovne in upravne stavbe,
- 12303 Oskrbne postaje,
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij,
- 125 Industrijske in skladiščne stavbe,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12743 Zaklonišča,
- 12744 Sanitarije,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev,
- 2130 Letališke steze.

(5) V prostorski enoti **pe2** so dopustni objekti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12121 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 1220 Poslovne in upravne stavbe,
- 12303 Oskrbne postaje,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 1251 Industrijske stavbe,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12743 Zaklonišča,
- 12744 Sanitarije,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev.

(6) V prostorski enoti **pe3** so dopustni objekti:

- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo študentski in dijaški domovi,
- 12121 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 1220 Poslovne in upravne stavbe,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe,
- 12743 Zaklonišča,
- 12744 Sanitarije,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev,
- 24110 Športna igrišča.

(7) V prostorskih enotah **pe4**, **pe5** in **pe6** so dopustni objekti:

- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 125 Industrijske in skladiščne stavbe,

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12743 Zaklonišča,
- 12744 Sanitarije,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev.

(8) V prostorski enoti **pe7** so dopustni objekti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,
- 12650 Stavbe za šport
- 12744 Sanitarije,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev,
- 24110 Športna igrišča.

(9) V prostorski enoti **pe8** na ulici 2 in 3 so od stavb dopustne samo stavbe, ki so:

- transformatorske postaje za potrebe napajanja območja OPPN.

(10) V prostorski enoti **pe9** so dopustni vsi objekti in posegi, ki jih na kmetijskih zemljiščih dopušča OPN Občine Ajdovščina, razen stavb.

(11) V območju ulice 1 v prostorski enoti **pe8** stavbe niso dopustne.

(12) V celotnem območju OPPN so dopustni objekti:

- 211 Ceste,
- 2142 Predori in podhodi,
- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 23021 Elektrarne in drugi energetski objekti: samo za izkoriščanje obnovljivih virov energije oziroma pridobivanje vodika,
- 23022 Hranilniki električne energije.
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi, botanični vrtovi in bazen za kopanje,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev.

(13) Dopustni so tudi objekti, ki so:

- nadstrešnica,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- ekološki otok,
- naprava in gradbeni element za opazovanje pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
- urbana oprema in spominsko obeležje,
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

(14) Dopustni so tudi ostali objekti, ki služijo za potrebe dopustnih objekov iz tega člena.

(15) Objekti za oglaševanje niso dopustni.

10. člen (načrt parcelacije)

(1) Parcelacija se izvede na podlagi načrta parcelacije, ki je določen v grafičnem delu OPPN v Načrtu parcelacije (risba 8).

(2) Parcelne meje, ki razmejujejo prostorske enote **pe4**, **pe5**, **pe6** in **pe7**, potekajo smiselno skladno s parcelacijo iz načrta parcelacije. Smiselno skladno pomeni, da je dopusten vzporeden premik parcelne meje, tako da se ohranja koncept delitve na gradbene parcele.

(3) Odstopanje parcelne meje prostorske enote **pe8** je dopustno za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture v prostorski enoti **pe8**.

3. poglavje: Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

11. člen (omejitve gostote pozidave)

- (1) Gradnje v območju OPPN morajo zadostiti predpisanim faktorjem, kot so določeni v tem členu.
- (2) Faktor zazidanosti znaša največ 90 %.
- (3) Faktor prekrite površine znaša največ 90 %.
- (4) Faktor raščene površine na gradbeni parceli je najmanj:
 - 10 % v **pe1** in **pe4**,
 - 35 % v **pe3**,
 - 20 % v **pe2**, **pe5**, **pe6** in **pe7**.

12. člen (zasnova posegov)

- (1) Gradnja nadzemnih delov stavb je dopustna samo znotraj gradbene meje. Gradbene meje so prikazane v Zazidalni situaciji (risba 5). Gradbene meje ne pogojujejo gradnje objektov, ki niso stavbe in podzemnih gradenj.
- (2) Regulacijske linije so prikazane v Zazidalni situaciji (risba 5). Regulacijska linija ločuje javne površine od površin v zasebni lasti.
- (3) Tlorisne zasnove stavb so lahko ob upoštevanju ostalih določb tega odloka poljubne vendar omejene znotraj gradbenih meja.
- (4) Smeri glavnih linij stavb oziroma prevladujoče smeri fasad pri ortogonalno zasnovanih stavbah morajo biti v smeri predpisanega azimuta, kot je določen na Zazidalni situaciji (risba 5) za vsako posamezno prostorsko enoto. V prostorski enoti **pe4** so fasade vzdolž ulic 1, 2 oziroma 3 in prostorske enote **pe7** vzporedne s parcelno mejo oziroma nanjo pravokotne.
- (5) Določbe prejšnjega odstavka ne veljajo za amorfno oblikovane stavbe.
- (6) Višine objektov ne smejo presegati omejitvene ravnine letališča in višino 30 m nad nivojem obstoječega terena. Višina objektov je lahko tudi višja, če to ni v nasprotju s predpisi, ki urejajo varnost letalskega prometa.
- (7) Vsi objekti znotraj posamezne prostorske enote morajo biti enotno oblikovani.
- (8) Vsi objekti v obeh prostorskih enotah **pe5** in **pe6** morajo biti enotno oblikovani.
- (9) Ograjevanje parcelnih enot na površini izven gradbene meje se ne sme izvesti s polno ograjo oziroma zidom.
- (10) V celotnem območju OPPN je dopustno trajno preoblikovanje terena.
- (11) Pri izvedbi zemeljskih gradbenih del in temeljenju objektov je treba izvajati stalen geomehanski nadzor, ki kontrolira geološko sestavo tal, ter po potrebi podaja dodatna navodila.

(12) Pri načrtovanju in izvedbi posegov je potrebno upoštevati Geološko-geomehansko študijo, št. 5220-248/2022-01, datum februar 2023, izdelovalec Geologija Idrija d. o. o.

13. člen **(zasnova zelenih površin)**

(1) Površine v prostorskih enotah vzdolž prostorske enote **pe8** morajo biti urejene kot zelenice. Na teh površinah so dopustne tudi površine za pešce in parkirne površine, ki morajo biti ozelenjene.

(2) Ob obstoječih odvodnih jarkih se uredijo zelene površine s sonaravno urejeno strugo odvodnika, pešpotmi, brvmi in parternimi ureditvami za sprehajalce, vodnimi zadrževalniki in rastlinjem. Zadrževalnik oziroma niz zadrževalnikov se uredi kot razširjena vodna površina z možnostjo zadrževanja povečanih količin padavinskih voda.

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

(4) Vzdolž ulice 1 in 2 se zasadijo drevoredi.

(5) Na območju raščene površine, ki je označena v Zazidalni situaciji (risba 5), se ohranja neposredni stik z geološko podlago ter omogoča zasaditev visoke vegetacije. To območje se lahko preči z dostopnimi potmi, intervencijskimi dovozi oziroma dovozom v zahodnem delu prostorske enote **pe1**.

IV. del: Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

14. člen **(splošno)**

(1) Gospodarska javna infrastruktura se gradi sočasno. Gradi se v prostorski enoti **pe8** in glede na tehnične potrebe tudi ob robu določenih posameznih prostorskih enot. Ta določba ne velja za priključni vod od obstoječega omrežja gospodarske javne infrastrukture do območja OPPN in za priključne vode od prostorske enote **pe8** do mesta priključka za posamezno gradbeno parcelo.

(2) Gospodarska javna infrastruktura, ki se vodi čez gradbene parcele **pe1**, **pe2**, **pe3** in **pe7**, se mora izvesti smiselno čim bližje parcelni meji. Za to infrastrukturo se uredi služnost.

(3) Stik med gospodarsko javno infrastrukturo in zasebnim priključkom se mora izvesti na mestu, ki je dostopen upravljavcu infrastrukture.

(4) Napeljave gospodarske javne infrastrukture, vključno z zasebnimi priključnimi vodi izven stavb, so podzemne.

(5) Obstoječa gospodarska javna infrastruktura se odstrani in po potrebi nadomesti s podzemno izvedbo v območju OPPN.

(6) Gospodarska javna infrastruktura in posegi v njene varovalne pasove se načrtujejo v skladu s smernicami in projektnimi pogoji upravljavca.

(7) Križanja gospodarske javne infrastrukture se izvedejo v ustreznih horizontalnih in vertikalnih odmikih.

(8) Novi javni infrastrukturni vodi se geodetsko posnamejo. Digitalni posnetek infrastrukture se dostavi upravljavcu infrastrukturnega voda.

(9) Priključevanje na infrastrukturo in prečkanje vodov preko regionalne ceste se lahko izvede s podvrtanjem oziroma s prekopom ceste in ustrezno sanacijo vozišča, ki mora zajemati območje vseh posegov v celotni širini vozišča v dolžini vsaj 10 m.

15. člen (promet)

(1) Dovoz do območja OPPN se izvede s priključkom na regionalno cesto Ajdovščina – Predmeja. Za potrebe cestnega priključka se izvede krožišče. Pri dimenzioniranju krožišča je treba upoštevati prevoznost vozil za dostavo letalskih komponent.

(2) Dopustna je izvedba neposrednega priključka za gradbeno parcelo **pe1** z zahodne strani oziroma ustrezno rekonstruirane obstoječe poljske poti.

(3) V območju prostorske enote **pe8** se izvedejo notranje ulice: ulica 1, ulica 2 in ulica 3. Ulici 2 in 3 se izvedeta kot slepi ulici. Pred iztekom teh dveh ulic se izvede obračališče za osebna vozila.

(4) Z ulice 2 se izvede povezava na načrtovano poljsko pot priporočene širine 4,2 m. Tu se dopusti tudi nadaljevanje ulice proti severu za potrebe povezave z morebitno širitvijo pozidave severno od območja OPPN.

(5) Strani uvozov v posamezne prostorske enote so prikazane v Zazidalni situaciji (risba 5). V prostorsko enoto **pe4** se dopusti sekundarni cesti priključek tudi z ulice 3.

(6) Načrtovanje prometnih površin mora biti usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve.

(7) Za ulico 1 se priporoča profil z asfaltno površino širine 9,0 m na kateri se označi dva vozna pasova vsak širine 3,25 m in obojestransko pas za kolesarje širine 1,25 m. Na obeh straneh asfaltirane površine se uredi po 5,0 m širok zelen pas z obojestranskim drevoredom. Ob robu regulacijske linije se uredi pločnik širine 1,5 m v tlakovanju, ki ni asfaltno.

(8) Vzdlž ulic 1 in 2 se uredi obojestranski drevored.

(9) Vzdlž ulic 2 in 3 se uredi parkirna mesta za osebna vozila prečno na vozišče. Parkirna mesta so namenjena uporabnikom prostorskih enot **pe2** in **pe7**.

16. člen (vodovod)

(1) Območje se opremi z vodovodnim in hidrantnim omrežjem priključenim na obstoječi javni vodovod. Obstoječi javni vodovod se rekonstruira tako, da se zagotovi količino vode, ki je potrebna za območje OPPN.

(2) Priključek na javni vodovod in potrebna rekonstrukcija javnega vodovoda se izvede v skladu pogoji upravljavca vodovoda.

(3) Izvede se notranje vodovodno omrežje do vseh porabnikov.

(4) V primeru fazne izvedbe vodovodnega omrežja se mora preprečiti mrtve rokave javnega vodovoda.

17. člen (odpadne vode)

(1) V območju OPPN se zgradi ločen kanalizacijski sistem.

(2) Javno kanalizacijsko omrežje se zgradi v prostorski enoti **pe8**. Za potrebe gravitacijskega odvajanja voda lahko javna kanalizacija poteka tudi preko prostorskih enot **pe1**, **pe2** oziroma **pe3**. Na trasah javne kanalizacije se zagotovi dostop za potrebe vzdrževanja javne kanalizacije.

(3) Odpadne fekalne vode iz stavb v posameznih prostorskih enotah se odvajajo preko kanalizacijskega omrežja, ki se priključi na obstoječo javno kanalizacijo odpadnih fekalnih voda. Priključek se izvede v skladu z utemeljenimi pogoji upravljavca.

(4) Odpadne padavinske vode se zadržujejo in ponikajo znotraj posamezne prostorske enote. Presežne vode se odvajajo v odvodna jarka na katera meji območje OPPN. Presežne vode so tiste, ki jih zaradi terenskih danosti ni mogoče ponikati oziroma uporabiti v območju posamezne prostorske enote.

(5) Investitor, lastnik ali upravljavec javnega kanalizacijskega omrežja mora za odvajanje padavinske odpadne vode pri graditvi ali obratovanju omrežja zagotoviti izvedbo tehničnih ukrepov za zadrževanje padavinske odpadne vode.

(6) Za zadrževanje padavinskih voda v območju posamezne prostorske enote se priporoča izvedba s podzemnimi zadrževalniki oziroma ureditev lagun v območju zelenih površin, kot suhi ali mokri površinski zadrževalniki.

(7) Vse padavinske odpadne vode iz zaledja ali iz območja OPPN morajo biti neškodljivo za tretje osebe speljane v kanalizacijo za odvajanje padavinske odpadne vode oziroma v naravni odvodnik.

(8) Kanalizacijski sistem mora biti dimenzioniran tako, da bo v primeru fazne pozidave mogoče priključevanje tudi vseh naslednjih faz na sistem odvajanja in čiščenja odpadnih vod. Posamezna faza mora biti zasnovana kot funkcionalno zaključena celota.

(9) Padavinske vode iz območja posamezne prostorske enote je treba prestrezati tako, da ne prehajajo po površini na sosednja zemljišča.

(10) Treba je upoštevati geološko-geomehanske in hidrološke razmere za ponikanje odpadnih padavinskih voda.

(11) Obstoječi jarki, južno in severno od območja, se ohranijo oziroma v primeru spremembe ureditve ustrezno hidravlično preverijo. Južni jarek se lahko kanalizira. Morebitne regulacije, prestavitve teh jarkov, je potrebno ustrezno hidravlično obdelati. Levo brežino severnega jarka je treba ohranjati oz. morebitno njeno preoblikovanje ustrezno hidravlično preveriti. Za novo predvideno stanje se priporoča, izdelava hidravlične analize odtoka padavinskih voda z območja.

(12) Pri načrtovanju in izvedbi posegov je potrebno upoštevati Hidrološko hidravlično študijo za območje predvidenega OPPN Park znanja, št. H5-11-2022, datum april 2023, izdelovalec Urbikom, hidrološko-hidravlične študije Matej Hozjan s. p.

18. člen **(odpadki)**

Investitorji morajo postaviti lastne zbiralnice ločenih frakcij komunalnih odpadkov znotraj posamezne prostorske enote.

19. člen **(elektroenergetika)**

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

(2) Prikluček do nove transformatorske postaje v območju OPPN se izvede od predvidene transformatorske postaje »Lokavška 2« v bivši industrijski coni Lipa.

(3) Zgradi se nizkonapetostno omrežje, ki se priključi na novo transformatorsko postajo.

(4) Distribucijska elektroenergetska infrastruktura se lahko gradi do meje sosednjih zemljišč tudi brez soglasja sosedu.

(5) Obstoječi elektroenergetski vod se opusti in nadomesti z novo kabelsko povezavo.

20. člen **(elektronske komunikacije)**

(1) Območje OPPN se opremi z elektronskim komunikacijskim kabelskim omrežjem, ki se priključuje na obstoječe kabelsko omrežje na robu območja OPPN. Omrežje mora obsegati ustrezne priključke do vseh uporabnikov.

(2) V območju OPPN je dopustno vzpostaviti maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

(3) V območju OPPN se zgradi komunikacijski objekt mobilne tipologije (bazna postaja).

21. člen **(javna razsvetljava)**

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

(2) Nedopustno je osvetljevanje nočnega neba s svetlobnimi reflektorji, usmerjenimi v nebo oziroma usmerjenimi tako, da del svetlobnega snopa osvetljuje nebo. Dopustna je vgradnja izključno takšnih svetilk zunanje razsvetljave, ki imajo snop svetlobe usmerjen izključno na talno površino oziroma površino objektov, tako da svetloba iz vgrajene svetilke neposredno ne osvetljuje neba.

(3) Za javno razsvetljavo se uporabljajo svetila, ki ne oddajajo ultravijolične svetlobe.

(4) Javna razsvetljava se načrtuje tako, da je mogoče določeno število svetil, ki niso vedno potrebna, ločeno izklopiti. V nočnem času ostane prižgano minimalno število luči, kolikor še dopuščajo varnostni razlogi.

22. člen **(plinovodno omrežje)**

Območje se lahko opremi s plinovodnim omrežjem.

V. del: Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

23. člen **(vplivi na okolje)**

S transportnih in gradbenih površin ter deponij gradbenih materialov v času gradnje je treba preprečiti emisije prahu, tekočin, odpadne embalaže in gradbenih materialov.

24. člen **(varstvo narave)**

- (1) Odstranjevanje lesne zarasti se izvaja v času od 1. avgusta do 1. marca.
- (2) Za zunanje osvetljevanje naj se uporabljajo svetilke z barvnim spektrom do 3000 K.
- (3) Pri načrtovanju zunanje ureditve naj se načrtuje urejanje z avtohtono vegetacijo.

(4) V primeru, da se med zemeljskimi deli odkrije potencialna geološka naravna vrednota (minerali, fosili, tektonske strukture) ali podzemna geomorfološka naravna vrednota (jame, brezna), je treba začasno zaustaviti dela, najdbo zaščititi in o najdbi nemudoma obvestiti organizacijo pristojno za ohranjanje narave.

25. člen

(varstvo voda)

(1) Vsi objekti in naprave morajo biti načrtovani na način, da bodo zagotovljeni vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode, vodni režim, stabilnost terena, poplavno varnost, površinsko odvodnjo, na predvideno gradnjo in okolje nasploh.

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

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

26. člen

(varstvo zraka)

- (1) Kurjenje na prostem, razen za pripravo hrane, ni dopustno.
- (2) Zasnova in uporaba objektov mora zagotavljati ustrezno kakovost zraka v delovnih prostorih.

27. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) V območju gradbenih parcel **pe2, pe3, pe5, pe6, pe7** in **pe8** velja III. stopnja varstva pred hrupom.

(2) V območju gradbenih parcel **pe1** in **pe4** velja IV. stopnja varstva pred hrupom.

28. člen

(varstvo tal)

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

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

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

VI. del: Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

29. člen (požarna varnost)

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

(2) Pri gradnji in vzdrževanju je treba upoštevati pasivne in aktivne ukrepe varstva pred požarom. V OPPN so upoštevani ukrepi varstva pred požarom. Zagotovljeni so pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz objektov, kar zagotavlja zadostno število ustrezno razmeščenih izhodov, ki vodijo do zunanjih evakuacijskih poti in na predvidena zunanja zbirna mesta, ki niso v coni nevarnosti. Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so za celoten kompleks zagotovljene z ustreznimi dostopi, zadostno nosilnostjo vozišč in ustreznim režimom prometa, širino poti, uvozno izvoznimi radiji na uvozi in do objektov in možnost obračanja intervencijskih vozil na koncu poti.

(3) Izvesti je treba protipožarno ločitev med sosednjimi stavbami. Zagotovljeni morajo biti ustrezni protipožarni odmiki od meje parcele in med objekti.

(4) Območje se opreми s hidrantnim omrežjem.

(5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukture vgradi ali montira na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

30. člen (naravne in druge nesreče)

(1) Konstrukcijska zasnova objektov mora biti izvedena protipotresno varno za projektni pospešek tal 0,175 g (povratna doba 475 let).

(2) Zasnova objektov mora upoštevati geološko-geomehansko stanje terena.

VII. del: Etapnost izvedbe prostorske ureditve

31. člen (etapnost)

(1) Pred začetkom gradenj v območju OPPN je treba izvesti parcelacijo območja gospodarske javne infrastrukture.

(2) Pred izdajo gradbenih dovoljenj za stavbe na gradbenih parcelah je potrebna izdaja gradbenega dovoljenja za komunalno opremo območja OPPN, ki obsega priključke od obstoječe infrastrukture do priključkov za posamezne gradbene parcele vključno s potrebnimi nadomestnimi vodi. Komunalna oprema mora vključevati vsaj vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje in cesto.

VIII. del: Velikost dopustnih odstopanj

32. člen (odstopanja)

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

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

IX. del: KONČNE DOLOČBE

33. člen (okoljska presoja)

V skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica, št. 3563-0498/2024-2, datum 26. 11. 2024, ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravo in varovana območja.

34. člen (številka akta)

Identifikacijska števila v zbirki prostorskih aktov za ta prostorski akt je 5057.

35. člen (vpogled)

OPPN je na vpogled na spletišču Občine Ajdovščina.

36. člen (uveljavitev)

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

Številka: _____
Ajdovščina, dne _____

Župan
Občine Ajdovščina
Tadej Beočanin