

Na podlagi 110., 117. in 119. členov Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2) in na podlagi drugega odstavka 59. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18) je župan Občine Ajdovščina dne _____ sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora za gradnjo Vrtca Police Ajdovščina

I. UVODNE DOLOČBE

1.člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora za gradnjo Vrtca Police Ajdovščina, ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., Kampil 114, Koper, pod številko projekta 24/19 in identifikacijsko številko 1419.

2.člen
(vsebina odloka)

(1) OPPN za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora za gradnjo Vrtca Police Ajdovščina vsebuje:

- opis prostorske ureditve
- funkcija območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali za druge posege v prostor
- pogoji za urbanistično arhitektonsko oblikovanje območja, objektov in drugih posegov
- načrt parcelacije
- zasnove projektних rešitev energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznosti priključevanja nanjo
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
- začasna raba zemljišč
- etapnost izvajanja in odstopanja
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta
- pogoji za gradnjo enostavnih objektov
- prehodne in končne določbe

(2) Postopek celovite presoje vplivov na okolje je bil izveden, na podlagi odločbe Ministrstva za okolje in prostor, št. ___ z dne ___.

3.člen
(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) Ureditveno območje OPPN je v območju namenske rabe prostora z oznako prostorske enote: s, R; stavbno zemljišče, športne in rekreacijske ter zelene površine.

(2) Na zemljiščih s parc. št. 239, 240, 241, 242, 243/3, 243/4, 1726 in 1727, vse k.o. 2392 Ajdovščina, se s sprejetjem tega odloka spremeni podrobnejša namenska raba iz območja športne in rekreacijske ter zelene površine v območje površin za vzgojo in izobraževanje.

- (3) S tem OPPN se določajo pogoji za novogradnjo vrtca ter ureditev zunanjih površin z igrali in igrišči.
- (4) Z OPPN se uredijo dostopi in prometne površine, izgradnja potrebne komunalne infrastrukture ter pogoji priključevanja.
- (5) Z OPPN se spreminja podrobnejša namenska raba območja.
- (6) OPPN je podlaga za pripravo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

4. člen **(sestavni deli OPPN)**

- (1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del vsebuje:
 - odlok
 - mnenja pristojnih organov in institucij
 - obrazložitev
- (3) Grafični del OPPN vsebuje:
 - 1a. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju.
 - 1b. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju – sprememba namenske rabe.
 - 2a. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem, M 1:1000
 - 2b. Območje podrobnega načrta z geodetskim posnetkom, M 1:1000
 3. Ureditvena situacija s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:5000
 4. Ureditvena situacija, M 1:500
 5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1:500
 6. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:1000
 7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, M 1:1000
 8. Načrt parcelacije, M 1:1000.

5. člen **(priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana oz. hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta,
6. povzetek za javnost

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

6. člen **(ureditveno območje OPPN)**

(1) Ureditveno območje obsega parcele št. 239, 240, 241, 242, 243/3, 243/4, 1726 in 1727, vse k.o. 2392 Ajdovščina, v velikosti 1,44 ha. Na severu je omejeno z zelenimi površinami mesta in individualno stanovanjsko pozidavo Gradišče, na vzhodu z občinsko cesto in športno rekreacijskimi

površinami (bazen in kamp), na jugu z občinsko cesto in vodotokom Lokavšček ter na zahodu z zelenimi površinami mesta.

(2) Meja ureditvenega območja je prikazana v grafičnem delu OPPN.

III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE ALI ZA DRUGE POSEGE V PROSTOR

7.člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Kontaktna območja predvidene ureditve so območje centralnih dejavnosti in površine za oddih, rekreacijo in šport.

(2) Območje ureditve zajema del zelenih in rekreacijskih površin v mestu Ajdovščina. Leži na severozahodnem robu mesta Ajdovščina, na robu starega mestnega jedra, zahodno od obstoječega športno rekreacijskega centra Police, južno od Gradišča in severno od območja bivše tovarne Lipa.

(3) Lego območja določa bližina pomembnejših mestnih institucij, šolskih ustanov, športno – rekreativnih in turističnih ter poslovno stanovanjskih dejavnost, kot so Športni center Police (ŠRC Police), Dijaški dom, Srednja šola Venon Pilon, Osnovna šola Danila Lokarja in Glasbena šola.

(4) Na območju OPPN ni zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine ter območij ohranjanja narave (Natura 2000, ekološko pomembna območja, zavarovana območja, naravne vrednote). Območje ni opredeljeno kot erozijsko, posega na območje vodotoka Lokavšček in ni poplavno ali plazljivo.

8.člen

(sprememba podrobnejše namenske rabe)

(1) Na zemljiščih s parc. št. 239, 240, 241, 242, 243/3, 243/4, 1726 in 1727, vse k.o. 2392 Ajdovščina, se s sprejetjem tega odloka spremeni podrobnejša namenska raba iz območja športnih in rekreacijskih ter zelenih površin v območje površin za vzgojo in izobraževanje. Sprememba podrobnejše namenske rabe je prikazana na grafični prilogi št. 1b »Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju – sprememba namenske rabe«.

(2) S Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora za gradnjo Vrtca Police Ajdovščina, kjer se je ugotovilo, da so izpolnjeni pogoji iz petega odstavka 117. člena ZUreP-2.

(3) Po sprejemu OPPN se ta sprememba vnese v občinski prostorski načrt po postopku, ki je določen z veljavno prostorsko zakonodajo.

9.člen

(dopustni posegi in namembnost znotraj OPPN)

(1) Na območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi, skladno z namembnostjo površin za vzgojo in izobraževanje:

- gradnje novih objektov (novi objekti, prizidave, nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve (rušitve) objektov ali njihovih delov,
- vzdrževanje objektov,
- sprememba namembnosti objekta ali dela objekta.

(2) Poseg izven območja OPPN je dovoljen, če se pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture ter pripadajočih priključkov nanje, ki so potrebni za potrebe vrtca izkaže oziroma najde boljše tehnične rešitve od predvidene ter pod pogojem, da rešitve niso v nasprotju z javnimi interesi in so potrjene s soglasjem upravljavca predmetnega voda in vseh tangiranih vodov.

10. člen
(vrste osnovnih objektov glede na namen)

(1) V ureditvenem območju je skladno z 9. členom tega odloka dovoljena gradnja stavb in gradbeno inženirskih objektov.

(2) Skladno z enotno klasifikacijo objektov so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti iz razreda **1 STAVBE**:

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

12304 Stavbe za storitvene dejavnosti

12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo

12650 Stavbe za šport

12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo

1260 Muzeji, arhivi in knjižnice.

Iz razreda **2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI** so pod pogoji tega odloka dopustni naslednji objekti:

21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste

21122 Samostojna parkirišča

22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi

222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja

24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Iz razreda 3: DRUGI GRADBENI POSEGI:

3111 Trajno reliefno preoblikovanje

3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

11. člen
(funkcije in oblikovanje območja in objektov podrobnega načrta)

(1) Na območju OPPN je predvidena gradnja vrtca skladno s področno zakonodajo in pravilniki.

(2) Vrtec je zasnovan kot dvoetažni objekt P+1. Pritličje je lahko deloma vkopano.

(3) Kota pritličja je na minimalni višini 112,80m.n.v

(4) Višina objekta je maksimalno 12,00 m od kote pritličja do kote venca, oziroma kote vrha zadnje plošče ravne strehe. Nad maksimalno višino je možna postavitve senčnice, pergole, nadstreška, stopnišča ter tehnoloških naprav strojnih in drugih instalacij stavbe ter svetlobniki.

(5) Etažnost v kletni nivo pri objektu ni omejena pod pogojem, da je klet v celoti vkopana, z izjemo prve kletne etaže (vkopana s treh strani).

(6) Strehe so lahko ravne ali v naklonu. Strehe v naklonu so lahko dvo ali večkapnice. Strehe se lahko izvedejo kot pohodna terasa, katera je lahko tlakovana ali ozelenjena. Na strehah so lahko svetlobniki.

(7) Fasade naj bodo oblikovane sodobno glede na sodobne principe arhitekturnega oblikovanja objektov in grajeni s sodobnimi materiali. Pri dozidavah in nadzidavah objektov se morajo dozidani in nadzidani deli objekta oblikovati skladno z osnovnim objektom.

12. člen
(pogoji glede lege objektov)

(1) Lega novozgrajenih objektov v prostoru mora upoštevati terenske danosti, mikroklimatske pogoje ter obstoječo cestno povezavo.

(2) Nove stavbe, dozidave in nadzidave stavb morajo biti odmaknjene od mej gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji.

(3) Minimalni odmik stavb od mej gradbene parcele je 4 m. Pri odkimih nadzemnega dela stavbe se štejejo vsi deli stavbe.

(4) V območju pozidave je gradnja stavb dovoljena do gradbene meje, ki je prikazana v grafični prilogi. Gradbene meje objekt ne sme presegati, lahko pa se jo dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko, kjer je to mogoče ob upoštevanju prejšnjega določila, presegajo napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade, in podobno.

(5) Gradnja gradbenih inženirskih objektov je dovoljena tudi preko gradbenih mej in izven meje območja OPPN.

13. člen **(ureditev zunanjih površin)**

(1) Ureditev zunanjih površin v območju OPPN obsega ureditve površine zunanjega igrišča za otroke, površine za dostop in parkiranje in površina gospodarskega dvorišča, ki predstavlja dostavno in manevrirno površino za potrebe vrtca.

(2) Izvedba zunanje ureditve in manipulativnih površin mora biti na koti minimalno 112,65m.n.v.

(3) Izvedba dela zunanje ureditve na jugozahodni strani območja OPPN (brežine, ograjni zidec, ipd.) morajo biti minimalno 0,50 m nad koto obstoječega terena.

(4) Potrebno je zagotoviti ustrezno velikost zunanjih, igralnih površin skladno s področno zakonodajo in pravilniki.

(5) Površine za dostop in parkiranje so severno in južno od objekta in vzdolž vzhodnega dela objekta. Parkirišča so organizirana na skrajni južni in severni strani gradbene parcele v neposredni bližini vhodov. Dostopne ploščadi za pešce se navezujejo na načrtovane pločnike cest.

(6) Na površinah gospodarskega dvorišča se nahajajo parkirišča za zaposlene in za lastna vozila vrtca. Na tej površini se nahaja tudi ekološki otok za potrebe vrtca. Površina je ograjena in zaprta z drsnimi vrati.

(7) Območje vrtca bo v celoti ograjeno z varovalno ograjo višine min 1,2 m.

(8) Dovoljena je oprema parkirnih mest in ostalih zunanjih površin s pergolami ali podobnimi konstrukcijami, ki služijo osenčenju.

(9) Pri zunanjih parkiriščih se proste površine zatravijo in zasadijo.

(10) V sklopu zunanjih ureditev je dopustno izvajanje zasaditev, tlakovanje in drugo utrjevanje površin, urejanje poti, postavitve parkovne opreme in urbane opreme ter opreme v sklopu prometnih ureditev.

(11) Dopustno je tudi preoblikovanje terena oziroma rekonstrukcija (izkopi in nasutja) ter odstranjevanje vegetacije, kjer je to utemeljeno.

(12) Utrditev terena s škarpami ter postavitve zidov in ograj se izvede predvsem v smislu dopolnitve ali obnove zunanjih ureditev.

(13) V območju je prikazana izhodiščna ureditev zunanjih površin. Igrišča in ostala zunanje površine so lahko drugače umeščeni v prostor od prikazanega.

14. člen **(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)**

(1) Gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov se izvaja skladno z veljavno zakonodajo. Upoštevati je treba vse zahteve glede načina gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov, ki se urejajo v skladu s predpisom, ki urejajo to vrsto objektov glede na zahtevnost, če s tem odlokom ni določeno drugače.

(2) Pri lociranju enostavnih in nezahtevnih objektov je treba upoštevati vse predpisane varstvene, varovalne in prometno-varnostne režime.

IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČITVE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

PROMET

15. člen (zasnova prometne infrastrukture)

- (1) Na območju OPPN je načrtovana izgradnja naslednjih prometnih površin:
- dveh priključkov na javno cestno omrežje,
 - zunanjih parkirnih površin,
 - manipulativnih in intervencijskih površin.

16. člen (motorni promet)

(1) Predvidena je izgradnja dveh novih priključkov na javno cestno omrežje, Na južni strani se območje priklaplja na bodočo povezovalno cesto med ulico Quiliano in regionalno cesto R3-609/2117 Ajdovščina - Predmeja ter na vzhodni strani z lokalne poti LK 001 941 »Ulica Quiliano – Gradišče«.

(2) Cesta LK 001 941 »Ulica Quiliano – Gradišče«, se rekonstruira ter predvidi umestitev površin za kolesarje in pešce na zahodni strani cestišča.

(3) Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa.

(4) S predvidenimi posegi se ne sme poslabšati pretočnost lokalne ceste LK 001 941.

(5) V primeru fazne gradnje je potrebno posamezne faze definirati in opredeliti kot funkcionalno zaključene enote, upoštevajoč takšno faznost gradnje, ki bo zagotavljala prometno varnost na obravnavanem območju.

17. člen (mirujoči promet ter intervencija in dostava)

(1) Parkirna mesta bodo urejena na severni strani ter na južni strani ali se zagotovijo v neposredni bližini območja.

(2) Za parkiranje avtomobilov je treba predvideti zadostno število parkirnih mest, skladno s področno zakonodajo in pravilniki.

(3) Del parkirnih mest je treba urediti za vozila voznikov z invalidskimi vozički.

(4) Poti za intervencijska vozila (reševalna, gasilska in policijska vozila, vozila zaradi intervencijskih vzdrževanj in podobno) so zagotovljene z internimi dostopnimi cestami ter iz javnih cest. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine morajo biti primerno utrjene, dimenzionirane skladno s programom investitorja in lastnostmi merodajnega vozila ter urejene brez ovir.

(5) Na ureditvenem območju je treba zagotoviti parkirna mesta za kolesa, na zunanjih stojalih. Zunanja stojala za kolesa morajo biti smiselno razporejena po ureditvenem območju.

POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO

18. člen (splošni pogoji)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječo in predvideno komunalno in energetske infrastrukturno omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- objekti so lahko priključeni na plinovodno in telekomunikacijsko infrastrukturno omrežje po pogojih posameznih upravljavcev;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora zato od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih, energetske in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur;
- gradnja komunalnih in energetske naprav mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetske ali telekomunikacijske infrastrukture, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih podzemnih linijskih vodov lokalne gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.

(2) Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

19. člen (kanalizacija)

(1) Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

(2) Odvajanje komunalne vode iz obravnavanega območja OPPN je potrebno predvideti v ločenem sistemu v obstoječo javno fekalno kanalizacijo.

(3) Meteorne vode se spelje v ponikovalnico, varnostni preliv ponikovalnice pa v Lokavšček, preko obstoječega iztoka.

(4) Na območju se izvede ponikovalnica za zadrževanje in ponikanje padavinskega odtoka z utrjenih površin (koeficient odtoka $k > 0,80$) s skupno kapaciteto ponikanja v velikosti $0,143 \text{ m}^3/\text{s}$ in skupnim volumnom minimalno 188 m^3 .

(5) Zadrževanje in ponikanje vseh ostalih zatravljenih in tlakovanih površin v podtalju (vse zatravljene in tlakovane površine morajo zagotavljati koeficient odtoka $k < 0,30$).

(6) Čiste padavinske odpadne vode je potrebno voditi v interno meteorno kanalizacijo preko peskolovov. Padavinske odpadne vode iz površin, ki so onesnažena z olji pa je potrebno pred iztokom v meteorni odvodnik, očistiti v lovilcih olj in maščob.

20. člen (zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov se uredi in organizira skladno s predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki, in pogoji pooblaščenega izvajalca gospodarske javne službe.

(2) Zbirna mesta za komunalne odpadke, zbiralnice, vrsto, število in tip posod in mesto postavitve posod je treba določiti glede na velikost objektov, predvidene količine in vrste odpadkov z izvajalcem odvoza komunalnih odpadkov.

(3) Prezemno mesto odpadkov mora biti na mestu dostopnem smetarskemu vozilu, na oddaljenosti največ 3 m od ustavljanja vozila. Med prevzemnim mestom in mestom praznjenja ne sme biti stopnic, robnikov ali drugih ovir. Površina prevzemnega mesta mora biti ravna in tlakovana. Zabojniki morajo biti zavarovani pred vplivi močne burje.

(4) Dostop do prevzemnega mesta mora biti svetle širine vsaj 3 m in svetle višine vsaj 4 m.

(5) Smetarsko vozilo mora imeti zagotovljeno obračališče. Obračališče mora biti izvedeno v obliki črke »T« z najmanjšim zunanjim radijem 6,60 m. Notranji najmanjši radij dostopne poti do prevzemnega mesta za komunalne odpadke v križišču ali krivini, mora biti 6,50 m.

21. člen **(oskrba s plinom)**

(1) V bližini območja OPPN poteka obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 1 bar, odseka S36-PE90 in S35-PE110 ter puščeni odcep odsek S35A-PE110 na Ulici Quiliano.

(2) Predviden je nov plinovod dimenzije PE110, ki bo potekal od puščenega odcepa na obstoječem distribucijskem plinovodnem omrežju na Ulici Quiliano (odsek S35A-PE110) do območja OPPN ter se nadaljeval proti naselju Gradišče.

(3) V primeru ogrevanja objektov na plin je potrebno predvideti priključitev objektov na distribucijsko omrežje za zemeljski plin. Podrobnejše pogoje priključitve izdaja sistemski operater distribucijskega omrežja za zemeljski plin v skladu z občinskim predpisom s področja plinifikacije.

22. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Napajanje z električno energijo za predvidene objekte bo izvedeno z novim nizko napetostnim (v nadaljevanju NN) kablskim priključkom iz transformatorske postaje (v nadaljevanju TP), katero se premesti in umesti na novo lokacijo v območju urejanja.

(2) Odjemalci z nemirnim odjemom si morajo zagotoviti lastni tokokrog iz transformatorske postaje oziroma ustrezno odpraviti povratne vplive na omrežje.

(3) Za primer rezervnega in zanesljivejšega napajanja zahtevnejših porabnikov, si mora odjemalec zagotoviti rezervni vir napajanja oziroma sistem brezprekinitvenega napajanja. Za napajane novopredvidenih objektov na območju urejanj je potrebno zagotoviti energetske koridor za priključitev objektov na obstoječo in novopredvideno distribucijsko elektroenergetsko infrastrukturo.

(4) V območju urejana se nadzemni srednjenapetostni (20 kV) daljnovod pokabli, oziroma prestavi v kolikor je potrebno zaradi predvidenih ureditev.

(5) V primeru večjega odjema je potrebno predvideti prostor za izgradnjo nadomestne transformatorske postaje ob obstoječi s priključnim srednjenapetostnim vodom ter nizkonapetostnim omrežjem.

(6) Koridorji za elektroenergetsko infrastrukturo naj potekajo po javnih površinah.

(7) Odmiki od obstoječih elektroenergetskih naprav morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi pravilniki, predpisi, standardi in tipizacijami.

(8) Kabelske trase naj se v največji možni meri načrtuje po predvidenih servisnih ali pešpoteh do novih objektov.

23. člen **(javna razsvetljava)**

(1) Vgrajene svetilke naj bodo skladne s predpisi, ki urejajo področje svetlobnega onesnaženja.

(2) Razsvetljava mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu z veljavnimi predpisi.

24. člen
(pogoji za urejanje vodovodne infrastrukture)

(1) Vodno oskrbo območja je možno zagotavljati iz javnega vodovoda AC 125, ki poteka preko ceste na vzhodnem delu parcele.

(2) Za priključno cev je potrebno uporabiti pocinkano plastificirano cev. V priključek je potrebno vgraditi vodomer z nadgradnjo za daljinsko odčitavanje, skladno s programom upravljavca.

(3) Pri projektiranju mora projektant zagotoviti ustrezne odmike po pravilih stroke vodovoda od ostale infrastrukture. Pri utesnjenih situacijah je potrebno uporabiti pri križanjih zaščitne cevi za vodovod.

25. člen
(pogoji za telekomunikacijsko omrežje)

(1) V OPPN je potrebno vključiti telekomunikacijsko infrastrukturo (nadaljevanju TK), na način, da bodo do ureditvenih enot, ki tako infrastrukturo potrebujejo, speljane TK cevi (kabelska kanalizacija) ustreznih dimenzij in ki bodo zaključene ob ali na fasadah predvidenih objektov.

(2) Novo projektirano kanalizacijo je potrebno navezati na obstoječo kabelsko kanalizacijo, ki se nahaja na vzhodnem delu OPPN ob občinski cesti LK 001 941 »Ulica Quiliano – Gradišče«.

(3) Kabelske trase naj se v največji možni meri načrtuje po predvidenih servisnih ali pešpoteh do novih objektov, kjer se zaključijo s pomožnim kabelskim jaškom in priključno omarico ustrezne kapacitete.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

26. člen
(varovanje kulturne dediščine)

Na obravnavanem območju ni ni objektov ali območij kulturne dediščine.

27. člen
(varstvo narave)

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, območij Natura 2000 in ekološko pomembnih območij.

28. člen
(varstvo okolja)

V ureditvenem območju so možne le take dejavnosti, ki ne povzročajo vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi za obravnavano območje.

29. člen
(varstvo zraka)

(1) Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

(2) Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:

– preprečevanje prašenja z gradbišča; ukrep zahteva redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;

- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi; ukrep zahteva čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase;
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih; ukrep zahteva uporabo tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev;
- upoštevati še dodatne omilitvene ukrepe, katere izhajajo iz »Okoljskega poročila za OPPN za spremembo PNRP za gradnjo Vrtca Police Ajdovščina«, št. OP_15.21.

30. člen **(varstvo pred hrupom)**

- (1) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za taka okolja.
- (2) Z aktivnimi in pasivnimi protihrupnimi ukrepi je potrebno zagotoviti dovoljene ravni hrupne obremenjenosti v delovnem in bivalnem okolju.

31. člen **(varstvo voda in tal)**

- (1) Vse posege v prostor je treba načrtovati tako, da se obstoječe odtočne razmere ne bodo poslabšale- pri tem je treba paziti na obstoječe odtočne jarke, ohranjanje oz. zagotavljanje njihove ustrezne pretočnosti in ustreznih odmikov zaradi vzdrževanja.
- (2) Odvod padavinskih voda bo treba ustrezno urediti ter pri tem zagotoviti, da ne bo škodljivega delovanja voda na obravnavanem območju.
- (3) Odvajanje in čiščenje vseh vrst odpadnih voda mora biti usklajeno z veljavnimi predpisi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode ter ostalimi področnimi predpisi.
- (4) Vsi objekti in naprave s pripadajočo interno komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča 5 m pri vodotokih 2. reda.
- (5) 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. Potrebno je predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...).
- (6) Vodenje obstoječih in novih meteornih kanalov ter prepustov v Lokavšček preko levo obrežnega nasipa je potrebno predvideti na način, da se jih opremi s protipovratno loputo (žabji pokrov, ipd...), da ne pride do vdora visokih vod iz struge na obravnavano lokacijo.
- (7) Ob izvedbi nove povezovalne ceste Quilano čez predviden nov most, je potrebno obstoječi nasip na levem bregu ohraniti oziroma ga izvesti skladno z vzdolžnim potekom stoletnih gladin na obravnavanem odseku. Vrh nasipa je potrebno ohraniti ali rekonstruirati minimalno 0,50m nad koto stoletnih voda.
- (8) Na vseh napravah in objektih, kjer bi obstajala možnost razlivanja nevarnih snovi je treba predvideti ustrezne ukrepe za preprečevanje razlivanja teh snovi. Prostor, v katerem bo deponirana nevarna snov, naj bo zgrajen kot tesnjena lovilna skleda, ki lahko zadrži celotno prostornino v primeru razlitja.
- (9) Zemeljska dela je potrebno izvajati ob navzočnosti geomehanskega nadzora.
- (10) V primeru varovanja gradbene jame je potrebno izdelati načrt varovanja gradbene jame oziroma predvideti široki izkop pod ustreznimi nakloni.
- (11) Vse izkope gradbene jame je potrebno izvajati pod geomehanskim nadzorom, temeljna tla morajo biti prevzeta s strani strokovnjaka geomehanika.
- (12) Vse končne brežine in nasipe je potrebno izvesti v naklonu maksimalno 2:3.

32. člen **(svetlobno onesnaževanje)**

(1) Za zmanjšanje negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja in s tem možnosti poslabšanja ugodnega stanja je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo načrtovati uporabo takšnih svetil, ki omogočajo osvetljavo talnih površin, sam sistem osvetljevanja pa tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči ter uporabo žarnic s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe.

(2) Pri načrtovanju javne razsvetljave in osvetljevanja posameznih objektov se uporabi svetilke, v katerih prevladuje rumeni del spektra in ne UV ali modra svetloba, ki privlači pozitivno fototaktične žuželke (katere so pomemben člen v prehranjevalni verigi tudi naštetih zavarovanih vrst).

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

33. člen

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

(1) Območje OPPN ne leži na ogroženem območju.

(2) Projektni pospešek tal v (g): (g): 0,175. Temu primerno je potrebno načrtovati tehnične rešitve gradnje.

(3) Glede na predvidene dejavnosti na območju OPPN ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi.

(4) Predvidena gradnja ne bo imela vpliva na stabilnost območja, saj je teren globalno stabilen in ni plazljiv, prav tako ni znakov erozijske ogroženosti.

(5) Lokacija predvidene gradnje je stabilna in ni nevarnosti erozije.

(6) S predvidenimi posegi ob upoštevanju varnostnih ukrepov se ne poslabšuje obstoječih odtočnih razmer padavinskih voda, ne povečuje se erozijska nevarnost in ogroženost.

(7)

34. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Pri pripravi projektne dokumentacije je treba s področja varstva pred požarom:

- Opredeliti morebitne ukrepe zaradi požarne ogroženosti okolja,
- Opredeliti dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih, ki bodo namenjeni poslovni in storitveni dejavnosti ter možnosti širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja,
- Opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom podanih v veljavnih predpisih o varstvu pred požarom in pri tem upoštevati tudi določila, ki opredeljujejo:
 - zagotovitev potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
 - pogoji za varen umik ljudi in premoženja,
 - zagotovitev virov vode za gašenje;
 - zagotovitev neoviranih in varnih dovozov, dostopov ter delovnih površin za intervencijska vozila.

(2) Hidrantno omrežje mora skladno s predpisi zagotavljati zadostne količine vode za gašenje, ustrezne medsebojne odmike in dostopnost, zagotovljena mora biti tudi izmenjava vode. Voda za gašenje bo zagotovljena iz novega vodovoda, na katerem so predvideni hidranti.

(3) Za objekte je treba zagotoviti zadostno nosilnost konstrukcij za določen čas v primeru požara. Vgrajeni materiali, naprave in napeljave v objektih morajo biti zgrajeni oziroma izdelani tako, da je zagotovljena požarna varnost skladno s predpisi

VII. ETAPNOST IZVAJANJA IN ODPANJA

35. člen

(etapnost izvajanja)

(1) Gradnja lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora tvoriti zaključen prostorski del z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

(2) Dopustne so delne in začasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.

(3) V primeru etapne gradnje morajo biti posamezne etape funkcionalno zaključene celote, etapa pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na vodni režim ali stanje voda ter končno ureditev.

36. člen **(dovoljena odstopanja pri gradnji stavb)**

(1) Število oddelkov vrtca se prilagaja glede na potrebe, ob upoštevanju vseh normativov in določil veljavne zakonodaje in pravilnikov.

(2) Objekti so lahko drugače oblikovani od prikazanih, ob upoštevanju ostalih določb odloka.

(3) V območju je dopustna drugačna umestitev objektov, igrišč in zunanjih površin od prikazane ob upoštevanju ostalih določil odloka.

(4) Višinski gabarit stavb se lahko poveča za +10% .

(5) Možno je preoblikovanje in zmanjšanje tlorskih in višinskih gabaritov ter etaž objektov ob upoštevanju ostalih določil tega odloka.

(6) Število popolnoma vkopanih kletnih etaž ni omejeno.

(7) Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka.

(8) Posamezne parcele, ki so prikazane v načrtu parcelacije v grafičnem delu OPPN, se lahko delijo ali združujejo.

(9) Znotraj dopustnih odstopanj se prilagaja tudi parcelacija.

(10) Dopustna je drugačna parcelacija od prikazane.

37. člen **(odstopanja pri gradnji infrastrukture in zunanjih površin)**

(1) Pri realizaciji občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanje zasnovi objektov in konstrukciji podzemnih etaž, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

(2) Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov prometnic in križišč v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

(3) Dopustna je drugačna zasnova ureditve zunanjih površin in parkirišč od prikazanih.

(4) Dovoljeno je preoblikovanje zunanjih površin, pri čemer je potrebno upoštevati vse predpisane odmike in ostale pogoje določene s tem odlokom. Višina podpornih zidov ni omejena.

VIII. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH POSEGOV

38. člen **(začasna raba zemljišča)**

(1) Do pričetka gradnje predvidenih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje in druge namene pod pogojem, da to ne vpliva moteče na sosednja zemljišča, funkcijo in urejenost območja in ne ovira načrtovanih posegov.

39. člen (splošne obveznosti)

(1) Investitor in izvajalec morata upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravijo tako, da so ti čim manj moteči za okolico in da je čim manj omejeno funkcioniranje in uporaba sosednjih objektov in površin. Ohranjati oziroma izboljšati je treba gradbeno-tehnične, prometno-varnostne in okoljevarstvene razmere na območju kakor tudi na sosednjih in vplivnih območjih.

(2) Poleg vseh obveznosti, navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalcev v času gradnje in po izgradnji tudi:

- promet v času gradnje je treba organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev in zmanjšanja varnosti na obstoječem cestnem omrežju;
- vse ceste in poti, ki bi eventualno služile obvozu ali prevozu med gradnjo in pričetkom del ustrezno urediti in protiprašno zaščititi, po izgradnji pa po potrebi obnoviti;
- zagotoviti zavarovanje gradbišča, tako da bosta zagotovljeni varnost in raba sosednjih objektov in zemljišč;
- v skladu s predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času morebitne prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi graditve in obratovanja;
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo obstoječih objektov preko vseh obstoječih infrastrukturnih napeljav;
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje tal, voda in zraka, ki bi nastalo zaradi prevoza, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev;
- v skladu s predpisi vzdrževati vse vodnogospodarske ureditve;
- reševati odkup zemljišč v sodelovanju z vsemi prizadetimi;
- začasno pridobljena zemljišča po izgradnji povrniti v prvotno rabo;

(3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati na podlagi ustreznih dovoljenj za poseg v prostor, pridobljenih pred pričetkom gradnje.

40. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju prostorskega akta)

(1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravi na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.

(2) Pri zemeljskih izkopih se morajo upoštevati določila predpisov o ravnanju s plodno zemljo. Izkopani material se uporabi za nasipe, planiranje terena in zunanjo ureditev, preostanek pa se mora tretirati in deponirati skladno z veljavno zakonodajo.

(3) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin, kar mora biti zagotovljeno z načrti ureditve gradbišč. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij. S ciljem, da se zagotovi čim manjše vplive na bivalne razmere v soseščini (predvsem: hrup, prah in tresljaji) je potrebno v načrtih za izbor tehnologije in organizacijo gradbišča razčleniti tehnične rešitve in način izvajanja gradbenih del.

(4) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje podrobnega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo se lahko posega tudi izven meja območja določenega s tem odlokom.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

41. člen (prenehanje veljavnosti)

(1) S sprejetjem tega odloka prenehajo v ureditvenem območju, ki je predmet tega občinskega podrobnega prostorskega načrta, veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina (Ur.gl.št. 1/98, Ur.l. RS, št 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Ur.l.RS, št. 96/04).

42. člen (vpogled podrobnega načrta)

OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem organu Občine Ajdovščine.

43. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje, prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor.

44. člen (uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti (15) dan po objavi v Uradnem listu.

Številka:
Ajdovščina,

Župan: