



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

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

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Jochmannov mlin

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravil: Irena Raspor, Oddelek za prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za okolje in prostor

10. točka 32. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 32. redni seji dne 24. 9. 2026 obravnava Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Jochmannov mlin.

Predlog

Na podlagi 124., 127. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl.US, 75/25 in 14/26; ZUreP-3) in na podlagi 94. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22 in 22/25) je Občinski svet Občine Ajdovščina na ____ redni seji dne ____ sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
Jochmannov mlin

I. UVODNE DOLOČBE

1.člen
(splošno)

- (1) S tem odlokom se na podlagi Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta številka 3503-4/23-41 (Uradni list RS, št. 98/24) sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) Jochmannov mlin, ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., Ulica 15. maja 13, Koper, pod številko projekta 2/24 in identifikacijsko številko 4901.
- (2) OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

2.člen
(vsebina in oblika odloka)

- (1) OPPN vsebuje besedni in grafični del ter spremljajoče gradivo.
- (2) Besedni del vsebuje odlok.
- (3) Grafični del vsebuje:
1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve;
 2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem;
 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji;
 - 4.1 Obstoječe stanje z načrtom rušitev;
 - 4.2 Ureditvena situacija;
 5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro;
 - 6.1 Prikaz zavarovanih in varstvenih območij;
 - 6.2 Prikaz varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture;
 7. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
 8. Načrt parcelacije.
- (4) Spremljajoče gradivo predstavljajo:
1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, ki se nanaša na obravnavano območje;
 2. Izhodišča za pripravo OPPN;
 3. Prikaz stanja prostora;

4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta;
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN;
7. Elaborat ekonomike;
8. Povzetek za javnost.

3. člen **(strokovne podlage za namen OPPN)**

Za namen priprave in sprejetja OPPN so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Geološko geomehanska študija, št. 5490-221/2023-01, januar 2025, Geologija Idrija d.o.o. (v nadaljevanju: GG študija), Hidrološko hidravlični elaborat, št. 017/25-203, september 2025, marec 2026, Corus Inženirji d.o.o. (v nadaljevanju: HH elaborat),
- Geodetski načrt (Gromap d.o.o., št. GROMAP-2023-120-5-23, december 2023),
- Jochmannov mlin Hotel&SPA, DPP – dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev (Projekt d.d. Nova Gorica, št. projekta 16557, marec 2026),
- Območje Jochmannov mlin – komunalna oprema, DPP – dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev (Projekt d.d. Nova Gorica, št. projekta 17229, april 2026),
- Poročilo o predhodnih arheoloških raziskavah v Ajdovščini, št. 24-0107, april 2024, Avgusta d.o.o.

II. PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJEJO Z OPPN

4. člen **(namen OPPN)**

S tem OPPN se načrtuje celovita ureditev območja nekdanjega Jochmannovega mlina. Na območju je predvidena rekonstrukcija in sprememba namembnosti objekta Jochmannovega mlina ter prizidava novega objekta, ki bo skupaj z rekonstruiranim objektom mlina tvoril arhitekturno in programsko celoto novega mestnega hotela, podzemna garaža za potrebe objekta, javna parkirna hiša pod obstoječim parkiriščem ter protipoplavna ureditev območja. Določijo se prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor, pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, pogoji glede izrabe gradbenih parcel, pogoji in merila za parcelacijo, pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI) in grajeno javno dobro, pogoji glede celostnega ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambnih potreb in pogojev glede varovanja zdravja.

III. UMESTITEV NAČTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen **(območje OPPN)**

- (1) Območje OPPN se nahaja na JV delu starega mestnega jedra Ajdovščine, na desnem bregu reke Hubelj in zajema parcele in dele parcel št. 953/3, 953/4, 953/5, 953/6, 955/2, 955/3, 955/4, 956, 957, 958, 959, 631, 1691/1 in 1717/10, vse k. o. 2392 Ajdovščina.
- (2) Območje OPPN obsega okvirno 1,43 ha.

(3) Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme in protipoplavnih ukrepov so dopustni posegi tudi zunaj območja urejanja tega OPPN.

6. člen **(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)**

(1) Obravnavano območje, ki v večini predstavlja delno pozidan in degradiran mestni prostor, na jugu omejuje osrednja mestna prometnica Goriška cesta, na zahodu meji na staro mestno jedro oz. rimski Kastrum, ki je bil kasneje pozidan kot srednjeveška mediteranska naselbina, na severu meji na pešpot in odprte zelene površine do struge reke Hubelj, ki poteka vzdolž vzhodnega roba območja.

(2) Območje OPPN je komunalno opremljeno z občinskimi cestami in pešpotmi, vodovodnim in kanalizacijskim omrežjem, električnim SN in NN omrežjem ter omrežjem elektronskih komunikacij, plinovodom in javno razsvetljavo. Po območju poteka tudi vod tehnološke vode do podjetja Fructal d.o.o.

IV. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

7. člen **(vrste dopustnih del in gradenj)**

V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj pod pogoji tega OPPN:

- gradnja novih objektov,
- rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija in prizidava objektov,
- vzdrževalna dela na objektih,
- odstranitev objektov in naprav,
- sprememba namembnosti objekta ali posameznega dela objekta skladno z namensko rabo,
- urejanje prometnih površin,
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture,
- urejanje odprtega prostora.
- vodnogospodarske ureditve.

8.člen **(dopustne dejavnosti)**

Območje OPPN se nameni hotelski dejavnosti s spremljajočim programom, prometu z urejenimi parkirnimi površinami nad in pod nivojem terena, rekreaciji in oddihu v odprtem prostoru, izvajanju protipoplavnih ukrepov ter vodnogospodarski dejavnosti.

9.člen **(vrste dopustnih objektov)**

(1) Skladno z enotno klasifikacijo objektov CC-SI so na območju OPPN dopustni naslednji objekti:

a) 12 Nestanovanjske stavbe:

- 121 Gostinske stavbe
- 12301 Trgovske stavbe

- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (samo dejavnosti za osebno nego)
- 12420 Garažne stavbe
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev
- 12746 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje

b) 2 Gradbeni inženirski objekti:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 21122 Parkirišča izven vozišča
- 2152 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti
- 21410 Mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 2302 Elektrarne in drugi energetske objekti
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

10.člen **(zasnova gradenj)**

(1) Na območju je predvidena rekonstrukcija Jochmannovega mlina s pripadajočim stolpom, prizidava novega objekta (hotel s SPA) ter rušitev tovarne testenin, laboratorija in obstoječe stanovanjske hiše. Objekti za rušitev so prikazani na grafični prilogi 4.1 – Obstoječe stanje z načrtom rušitev.

(2) Objektu Jochmannovega mlina se spremeni namembnost, skladno s tem odlokom. Pod novo prizidanim delom objekta je predvidena nova podzemna garaža, pod obstoječim parkiriščem v severnem delu območja pa javna parkirna hiša, pri čemer je za obe garaži predvidena skupna uvozna rampa.

11. člen **(lega objektov)**

(1) Novi objekti morajo biti od meje sosednjih zemljiških parcel odmaknjeni:

- nadzemni del prizidka hotelskega kompleksa v minimalnem odmiku, kot je prikazan v grafični prilogi 4.2 Ureditvena situacija;
- podzemni garaži v minimalnem odmiku 2,0 m;
- pri nezahtevnih in enostavnih objektih, ki so stavbe, najmanj 2,0 m od parcelne meje ali regulacijske linije, merjeno horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela objekta;
- nezahtevni in enostavni objekti ter gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe, se lahko gradijo do parcelne meje pod pogojem, da niti pri izvedbi in niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

(2) Manjši odmik je dopusten s soglasjem lastnika sosednje parcele oziroma upravljavcem javne površine, ob zagotovljenih pogojih za varnost, uporabo in vzdrževanje objekta.

(3) Pri rekonstrukciji objekta ni potrebno pridobiti soglasja lastnikov sosednjih zemljiških parcel, čeprav je odmik objekta od parcelne meje manjši od predpisanega. Pri rekonstrukciji se gabariti objekta praviloma ne povečajo (razen zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami), lahko pa se zmanjšajo.

(4) Ne glede na drugi odstavek tega člena se ograje in oporni zidovi praviloma postavijo na mejo parcele s soglasjem lastnika sosednje zemljiške parcele. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje ali opornega zidu na parcelno mejo ne soglašata, je gradnja dovoljena v tolikšnem odmiku od tujih zemljišč in objektov, da niti pri izvedbi niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

12. člen

(oblikovanje in velikost objektov)

(1) Oblikovanje stavbnih volumnov:

- Maksimalna višina novozgrajenih objektov znaša +118,54 m.n.v. (kota venca), vendar objekti ne smejo presegati višine venca glavnega volumna Jochmannovega mlina oziroma višine obstoječega objekta Testeninke, ki je predviden za rušenje. Izjemoma lahko največ 20 % volumna prizidave minimalno presega višino venca glavnega volumna mlina, pri čemer prizidava ne sme po višini, masi ali oblikovanju konkurirati impozantnemu volumnu mlina.
- Število kletnih etaž ni omejeno, pri čemer pa je potrebno upoštevati terenske razmere, odmike in ostale pogoje, da se zagotovi izpolnjevanje bistvenih zahtev. Kleti morajo biti v celoti vkopane, izjema je prva kletna etaža, v delu, kjer je uvoz v garažo.
- Pri novogradnjah mora biti pritličje na koti vsaj 103,40 m.n.v.
- Objekt mora biti oblikovan kot na manjše volumne členjena stavbna masa različnih višin.

(2) Oblikovanje streh:

- Strehe so lahko eno ali dvokapne ter ravne.
- Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta.
- Strešna kritina (izjeme so ravne strehe) naj bo navaden opečnati korec. Frčade niso dovoljene.

(3) Oblikovanje fasad:

- Na fasadah se dovoli uporaba svetlih barv v spektru sivih barv in v spektru različnih zemeljskih barv.
- Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone.
- Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena in potrjena s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju ZVKDS).

(4) S prizidki je treba zagotoviti skladnost celotne podobe objekta.

13. člen

(velikost in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na območju načrtovanih parcel namenjenih gradnji, se poleg osnovnih objektov, dovoli tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, skladno z OPN.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajeni z osnovnimi stavbami na parceli.

14. člen

(izraba gradbenih parcel)

(1) Gradnje v območju OPPN morajo zadostiti predpisanim faktorjem, kot so določeni v tem členu.

(2) Faktor zazidanosti, ki je v odstotkih izraženo razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino gradbene parcele stavbe (v nadaljevanju: GPS), je največ 100.

(3) Faktor zelenih površin, ki je razmerje med zelenimi površinami na raščenem delu in celotno površino GPS, je najmanj 0.

(4) Faktor prekrite površine, ki je razmerje med prekritim delom GPS in celotno površino GPS, je največ 100.

(5) Faktor raščene površine, ki je razmerje med raščenim delom GPS in celotno površino GPS, je najmanj 0.

15.člen **(zunanje ureditve)**

(1) Na gradbenih parcelah stavb se uredijo dostopi, ploščadi, letni vrtovi, manipulativne površine, površine za mirujoč promet ter zelene in rekreacijske površine mesta.

(2) Na drugih gradbenih parcelah se uredi prestavitev in preureditev občinske ceste, protipoplavni ukrepi s protipoplavnimi zidovi in nasipi ter zelene in rekreacijske površine mesta.

(3) Vse zelene površine na raščenem terenu in nad javno parkirno hišo morajo biti enotno hortikulturno oblikovane.

16. člen **(parcelacija)**

(1) Predlog oblikovanja gradbenih parcel je prikazan v grafični prilogi št. 8 – Načrt parcelacije.

(2) Dopustna so manjša odstopanja od prikazanih gradbenih parcel, v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu in zasnovi objektov komunalne infrastrukture ter za tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, tehničnega, varstvenega vidika.

(3) Dopustna so tudi manjša odstopanja od gradbenih parcel stavb, v kolikor se izkaže potreba po dodatnih prizidavah objektov ali drugih ureditvah.

V. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

17. člen **(prometne ureditve)**

(1) Za dostop do objekta ter uvozne rampe v obe garaži se zagotovi prometna ureditev s prestavitvijo občinske ceste JP 503172 »Za Starim mlinom«, ki se preko obstoječega priključka navezuje na občinsko cesto LZ 001 321 (Goriška cesta – do Mercatorja).

(2) V območju OPPN se nahaja pet kategoriziranih občinskih cest: na južni strani občinska cesta LZ 001 321 (Goriška cesta – do Mercatorja) in kolesarska pot KJ 950 101 (Goriška – Prešernova), na severni strani pešpot JP 503 181 (Trnje – Lavričev), na vzhodni strani vzdolž reke Hubelj pešpot JP 503 173 (Za gradom – ob Hublju) in po sredini območja ob objektu Jocmannovega mлина do javnega parkirišča občinska cesta JP 503 172 (Za starim mlinom). V sklopu protipoplavne in zunanje ureditve območja je predvidena prestavitev in preureditev občinske ceste JP 503 172 (Za starim mlinom), ki se preko obstoječega priključka navezuje na občinsko cesto LZ 001 321 (Goriška cesta – do Mercatorja).

18. člen

(mirujoči promet)

(1) Parkirna mesta za hotelsko dejavnost se zagotavlja v sklopu podzemne garaže pod prizidanim delom objekta mestnega hotela (za goste hotela) in na nivoju terena na parkirnih mestih ob vhodu v objekt hotela. Javna parkirna mesta se zagotavlja v podzemni garaži pod obstoječim javnim parkiriščem severno, na nivoju terena pa na obstoječem parkirišču v južnem delu območja, skladno z grafično prilogo št. 4.2 – Ureditvena situacija.

(2) Nad pretežnim delom javne parkirne hiše se na nivoju terena uredijo zelene in rekreacijske površine.

19.člen

(vodovodno omrežje)

(1) Predvidena je premestitev obstoječega vodovodnega priključka, ki poteka po osrednjem delu območja OPPN, od desnega brega Hublja do obstoječih objektov na zahodu.

(2) Priključek na javni vodovod se izvede vzhodno od hotelskega kompleksa.

(3) Po območju OPPN poteka vod tehnološke vode Fructal. Ob načrtovanih ureditvah ga je potrebno zaščititi ali po potrebi prestaviti.

20. člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) V območju OPPN je predviden ločen sistem odvajanja odpadnih padavinskih in komunalnih vod.

(2) Odpadne fekalne vode iz objekta mestnega hotela se odvaja preko kanalizacijskega omrežja, ki se priključi na obstoječo javno kanalizacijo odpadnih fekalnih voda zahodno od objekta.

(3) Odpadne padavinske vode se odvaja skladno s pogoji upravljalca.

(4) Potrebno je zadrževanje in ponikanje vseh zatravljenih in tlakovanih površin v podtalju.

(5) Predvidi se zadrževanje novih dodatnih nepropustnih površin (strehe objektov, dostopne ceste,...) v zadrževalniku padavinske vode pred iztokom v reko Hubelj.

(6) Vodenje obstoječih in novih meteornih kanalov ter prepustov v Hubelj preko desno obrežnega nasipa je potrebno predvideti na način, da se jih opremi s protipoplavno loputo (žabji pokrov, ipd...), da ne pride do vdora visokih vod iz struge na območje OPPN.

(7) Po območju OPPN poteka vod tehnološke vode Fructal. Ob načrtovanih ureditvah ga je potrebno zaščititi ali po potrebi prestaviti.

(8) Pri načrtovanju in izvedbi posegov je potrebno upoštevati HH elaborat in GG študijo.

21.člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Zaradi izvedbe nove prizidave k obstoječemu mlinu je potreben premik vseh obstoječih vodov električnega omrežja, ki sedaj potekajo mimo obstoječe stavbe mlina do transformatorske postaje (TP). Predviden je premik kableske kanalizacije v posebno kineto, ki bo potekala skozi novo garažno hišo v smeri vzhod-zahod. Obstoječa TP 20/0,4 kV Mlin (TN984) se nadomesti z novo, južno od obstoječe, z ustrezno povečano priključno močjo oziroma kapaciteto, skladno s pogoji pristojnega distribucijskega operaterja.

(2) Zgradi se nizkonapetostno omrežje, ki se priključi na novo TP.

22. člen

(omrežje elektronskih komunikacij)

Predvideno omrežje znotraj ureditvenega območja se naveže na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij zahodno od objekta Jochmannovega mlina, skladno s pogoji upravljalca.

23. člen

(omrežje javne razsvetljave)

Predvidena je razsvetljava z LED svetili na stebrih z možnostjo regulacije po korakih.

24. člen

(ravnanje z odpadki)

(1) Zbiranje ločenih frakcij komunalnih odpadkov se zagotovi na obstoječem parkirišču severno od obravnavane prizidave z ureditvijo nove zbiralnice za potrebe hotela. Ob obstoječi zbiralnici je treba zagotoviti prostor za njeno morebitno povečavo.

(2) Hotelska zbiralnica naj bo urejena enotno z obstoječo. Območje zbiralnice naj bo zastrto s cezuro in naj bo tlorisno in gabaritno čim manjše.

25. člen

(plinovodno omrežje)

(1) Na jugovzhodnem delu območju OPPN je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje (odseka S122-DN150 in S122-PE160) delovnega tlaka 220 mbar, ki zagotavlja zadostne zmogljivosti za energetske oskrbe predvidenih ureditev. Na jugozahodnem delu območja, neposredno ob objektu starega mlina, je zgrajen plinovodni priključek PE63 in PE32, ki omogoča oskrbo obstoječih objektov na naslovih Ulica 24. septembra 3 in 4 ter Prešernova ulica 24 in 26.

(2) V kolikor se za energetske oskrbe načrtovanih ureditev predvidi priključitev na distribucijsko plinovodno omrežje za potrebe ogrevanja, priprave tople sanitarne vode ter gospodinjske oziroma poslovne rabe omrežnega plina (v bodoče tudi obnovljivega plina), se ta lahko zagotovi z rekonstrukcijo obstoječega plinovodnega priključka do mesta navezave na odsek S122-PE160 pri uvozu na Goriško cesto ali z njegovo odstranitvijo in dograditvijo distribucijskega plinovodnega omrežja na območju OPPN, iz katerega se zagotovijo priključki za posamezne obstoječe in nove objekte.

(3) Priključitev novo načrtovanih objektov na plinovodno omrežje bo možna po zaključeni gradnji plinovodnega omrežja in pridobitvi soglasja ODS za priključitev.

(4) V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m. Plinovodnega omrežja in priključkov ni dovoljeno nadzidati oz. nad njim postavljati nadstrešnic. Nad traso obstoječih plinovodov ni dovoljeno zniževanje kote terena.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV

26. člen

(ohranjanje narave)

- (1) V območju OPPN se nahajajo varovana območja narave:
 - Ekološko pomembno območje: Dolina Vipave, ID 92500,
 - Natura 2000: Dolina Vipave, ID SI3000226.
- (2) Načrtovane ureditve ne bodo vplivale na varovana območja narave.
- (3) V skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica, št. 3563-0475/2024-2, datum 6. 11. 2025 ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravo in varovana območja.

27. člen (varstvo kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja na območju varstva kulturne dediščine:
 - Ajdovščina – Mestno jedro, EID: 1-01562,
 - Ajdovščina – Stari mlin, EID: 1-09607,
 - Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra, EID: 1-00003.
- (2) Prenova objekta Jochmannovega mlina bo potekala v skladu z določili Ministrstva za kulturo:
 - a) Glavni objekt:
 - Varuje se zunanji obod stavbe vključno z vsemi členitvami in elementi (kamnit vhodni portal in okvirji...). Nosilne historične stene in odprtine se ohranja in primerno utrdi. Dopustna je ponovna vzpostavitev pozidanih odprtin.
 - Na zunanji obod ni dopustno namestiti toplotne izolacije.
 - Profiliran strešni venec, ki poteka na vseh fasada, se obnovi.
 - Ostanek napisa na fasadi JOCHMANN se ohranja in restavrira.
 - Rekonstruira se izvorni gabarit strehe in vzpostavi opečnato strešno kritino/korec.
 - Za izvedbo novih ometov in opleskov je potrebno uporabiti kompatibilne materiale na apneni osnovi v enaki strukturi in obdelavi kot so obstoječi.
 - Leseno stavno pohištvo se členi po obstoječem vzoru.
 - b) Splošne usmeritve:
 - Dopustna je sprememba namembnosti in funkcionalne posodobitve, ki naj v čim večji meri ohranjajo kvalitetna razmerja in varovane strukture industrijskega kompleksa. Dopustni so posegi, s katerimi se bo objekt statično saniral tako, da posegi ne bodo vplivali na varovane lastnosti spomenika.
 - Končno podobo zunanjščine in notranjščine objekta se določi na osnovi izsledkov sondažnih raziskav in arhivske dokumentacije.
 - Rušitev testeninke je dopustna zgolj ob izvedbi prizidave Jochmannovega mlina.
 - Nadstrešek ob varovanem objektu Jochmannov mlin naj bo oblikovan zadržano in vizualno podrejen historični fasadi.
 - Grafična podoba napisov in tabel dejavnosti v varovanih objektih Jochmannovega mlina mora biti podrejena historični podobi fasade.
 - V javno dostopnem prostoru se uredi prezentacijo zgodovine Jochmannovega mlina.
 - Obstoječe mlinske kamne se vključi v zunanjo ureditev.
 - Ohranja se funkcionalno povezanost in celovitost območja med starim mestnim jedrom, Jochmannovim mlinom, obzidjem Castre ter reko Hubelj.

(3) Zaradi predvidene novogradnje podzemne garaže na parcelah št. 958, 955/2 in 955/4; vse k. o. Ajdovščina, so bile izvedene arheološke raziskave in izdelano Poročilo o predhodnih arheoloških raziskavah v Ajdovščini, št. 24-0107, april 2024, Avgusta d.o.o.

(4) Ob vseh zemeljskih posegih na območju OPPN je treba zagotoviti strokovni arheološki konservatorski nadzor in izvedbo arheoloških raziskav ob gradnji. Če se med posegi odkrijejo arheološke ostaline, je treba o najdbi nemudoma obvestiti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Nadaljnji posegi se izvajajo v skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, pri čemer se raziskave po potrebi razširijo v arheološka izkopavanja.

(5) V primeru odkritja starejših grajenih struktur se te ohranjajo na mestu odkritja – »in situ«, načrtovane gradnje in ureditve pa se ustrezno prilagodijo njihovi ohranitvi.

28. člen

(varstvo tal in voda)

(1) Območje OPPN se ne nahaja na vodovarstvenem območju.

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

(3) Vsi novi objekti in drugi posegi v prostor morajo biti od meje vodnega zemljišča vodotoka Hubelj odmaknjeni najmanj 5,0 m, skladno z določbami Zakona o vodah (ZV-1), ki urejajo varstvo vodnih in priobalnih zemljišč.

29.člen

(varstvo zraka)

(1) Med gradnjo se mora v okolici gradbišča preprečiti preseganje mejnih vrednosti prašnih delcev v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu).

(2) Po končani gradnji se zagotovita učinkovita raba energije in energetska učinkovitost objektov, pri čemer se pri obstoječih objektih, ki so varovani v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine, ti cilji zagotavljajo v največji možni meri ob upoštevanju varstvenih režimov.

30.člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Za preprečitev prekomerne obremenitve okolja s hrupom zaradi gradnje je treba izvesti naslednje ukrepe:

- gradnja samo v dnevnem času;
- uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- izvedba zaščitnih polnih varovalnih ograj za zaščito varovanih območij v primeru preseganja mejnih vrednosti.

(2) Toplotne črpalke, klimatske sisteme in tehnološko opremo, ki povzroča hrup, se mora umeščati tako, da ne bo prekomernih vplivov na bivalno okolje.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

31.člen

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

(1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

(2) Po opozorilni karti verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov se območje OPPN nahaja na območju zanemarljive stopnje verjetnosti pojavljanja. S HH elaboratom je bilo ugotovljeno, da je pojav erozije vezan predvsem na območja struge Hublja in Lokavščka. Obravnavano območje je pri stoletnih vodah uvrščeno v mali razred erozijske nevarnosti.

(3) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z varstvom pred škodljivim delovanjem voda in potresno ogroženostjo.

(4) Projektni pospešek tal na območju OPPN je 0,225 g.

(5) Območje OPPN je poplavno ogroženo. S HH elaboratom, je bilo ugotovljeno, da se manjši del obravnavanega območja OPPN v obstoječem stanju nahaja v razredu majhne poplavne nevarnosti, večji del pa v razredu preostale poplavne nevarnosti. Predvidene ureditve se nahajajo samo v razredu preostale nevarnosti in ne tangirajo stoletnih voda. Izvedba predvidenih posegov je možna ob izvedbi dodatnih ukrepov, ki jih je potrebno izvesti pred koncem izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev.

(6) Za zmanjšanje vpliva novogradnje na poplavno stanje in končni recipient (Hubelj), je potrebno znotraj območja izvesti določene omilitvene ukrepe, ki preprečujejo poslabšanje obstoječega stanja. Predvidena je izvedba naslednjih omilitvenih ukrepov:

- izvedbo protipoplavnega ukrepa do prikazane meje posega vzdolž desnega brega Hublja (izvedba protipoplavnega zidu, nasipa ali druge ureditve, ki preprečujejo prelivanje visokih vod na območje novogradnje),
- zadrževanje in ponikanje vseh zatravljenih in tlakovanih površin v podtalju,
- zadrževanje novih dodatnih nepropustnih površin (strehe objektov, dostopne ceste, ipd.) v zadrževalniku padavinske vode pred iztokom v Hubelj,
- izvedba kote vhodov in odprtih v nove objekte na koti minimalno 103,40m.n.v. Predvideti je potrebno tudi ustrezne protipoplavne montažne panele, protipoplavna vrata ali podobno, da se nov objekt izvede poplavno odporen in se prepreči vdor poplavne vode v objekt v primeru ekstremnih nepredvidenih dogodkov ali havarij,
- izvedba uvoza v garažno hišo na koti minimalno 103,40m.n.v. (s tem je zagotovljeno nadvišanje nad koto Q500). Predvideti je potrebno tudi ustrezne protipoplavne montažne panele, protipoplavna vrata ali podobno, da se uvoz v garažno hišo izvede poplavno odporen in se prepreči vdor poplavne vode v objekt v primeru ekstremnih nepredvidenih dogodkov ali havarij,
- vodenje obstoječih in novih meteornih kanalov v Hubelj preko desno 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,
- na obstoječem poplavnem območju ob obstoječi stavbi mlina na južnem delu OPPN je potrebno ohraniti obstoječe kote in konfiguracijo terena brez nadvišanja površin,
- vhode v obstoječi objekt je potrebno izvesti na koti minimalno 102,45m.n.v. (nad koto petstoletnih poplavnih voda, ki v območju obstoječega mlina segajo do kote 102,38m.n.v). Predvideti je potrebno tudi ustrezne protipoplavne montažne panele, protipoplavna vrata ali podobno, da se obstoječi objekt izvede poplavno odporen in se

prepreči vdor poplavne vode v objekt v primeru ekstremnih nepredvidenih dogodkov ali havarij.

(7) Pri projektiranju je potrebno upoštevati HH elaborat ter GG študijo.

(8) Zemeljska dela naj se izvajajo v sušnem obdobju, ko so vodostaji podzemne vode nizki.

(9) V fazi izvedbe je potrebno izvajati geološko geomehanski nadzor, ki bo sproti preverjal odstopanja od predvidenih razmer ter ustreznosti temeljnih tal in po potrebi podal dodatna navodila. Nadzor se nanaša na ustreznost temeljnih tal pod temelji in izvedbo vkopnih brežin oz. zaščito gradbene jame.

32. člen **(varstvo pred požarom)**

Načrtovani objekti in ureditve morajo zagotavljati:

- potrebne odmike med objekti in od meje parcel oziroma potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
- neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE IN DOVOLJENA ODSTOPANJA

33. člen **(etapnost izvajanja)**

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

(2) Omilitveni ukrepi, določeni s HH, morajo biti izvedeni najkasneje pred zaključkom gradnje objektov mestnega hotela, vključno z podzemno garažo in javno parkirno hišo.

(3) Gradnja gospodarske javne infrastrukture se lahko izvaja po fazah tako, da posamezna faza vsebuje tista dela, ki so potrebna za delovanje posameznega infrastrukturnega objekta, ki se je izvaja znotraj posamezne faze.

34. člen **(dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev)**

(1) Dopustna so odstopanja od načrtovanih rešitev, v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu ali izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji.

(2) Dopustna so odstopanja od predloga oblikovanja gradbenih parcel so določena v členu »parcelacija«.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

35. člen **(vpogled podrobnega načrta)**

OPPN je stalno na vpogled na spletišču Občine Ajdovščina.

36. člen
(merila in pogoji po prenehanju veljavnosti)

(1) OPPN lahko preneha veljati po izgradnji vseh s tem odlokom predvidenih stavb in javne infrastrukture.

(2) Po prenehanju veljavnosti OPPN se območje ureja z Občinskim prostorskim načrtom Občine Ajdovščina.

37.člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3503-6/24

Datum:

Tadej Beočanin
Župan

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj področja, ki ga odlok ureja:

a) Zakon o urejanju prostora ZUreP-3:

- 124. člen določa, da občinski prostorski akt sprejme občinski svet z odlokom in ga objavi v uradnem glasilu;
- 129. člen določa, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe 119 - 124. člena.

b) 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) določa vsebino OPPN.

c) Statut Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22 in 22/25):

- 18. člen določa pristojnost občinskega sveta za sprejemanje prostorskih aktov.

d) Poslovnik Občinskega sveta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22, 28/25 in 1158/26):

- 101. člen določa postopek sprejema prostorskih aktov.

2. Razlogi za sprejem ter cilji in poglobitve rešitve odloka:

Jochmannov mlin je bil zgrajen v letu 1867 in je vpisan v register nepremične kulturne dediščine z evidenčno številko EŠD 9607 kot profana stavbna dediščina »Ajdovščina – Stari mlin« ter je v območju arheološke dediščine »Ajdovščina - Arheološko najdišča Castra« in naselbinske dediščine »Ajdovščina – Mestno jedro«. Zaščiten objekt tvorijo večji stavbni volumen mlina z ohranjenim napisom na glavni fasadi, pripadajoč stolp in kasneje prizidana stavba tovarne testenin. Vsi deli objekta so dotrajani in statično nevarni.

Zasebni investitor namerava na območju urediti mestni hotel z obnovo propadajočega Jochmannovega mlina in prizidavo novega dela objekta, ki bosta skupaj tvorila arhitekturno in programsko celoto. Za potrebe obnove in prizidave je predvidena rušitev nekdanje tovarne testenin ter odstranitev obstoječe stanovanjske hiše. Obstoječa stavbna lupina starega mlina s pripadajočim stolpom se v celoti ohrani, rekonstruira in statično sanira, skladno z zahtevami in smernicami pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine Nova Gorica. Mestni hotel bo razgiban stavbni kompleks, razdeljen na več volumnov, ki bodo v pritličju arhitekturno in programsko povezani med seboj. Parkiranje bo zagotovljeno v podzemni etaži hotela. Pod obstoječim parkiriščem je predvidena javna parkirna hiša, nad parkirno hišo se uredi zelene površine mesta za rekreacijo in oddih.

2.1 Obrazložitev poteka postopka:

Občina je v drugi polovici meseca oktobra 2024 izvedla prvi javni posvet v zvezi s programom in osnutkom sklepa o pripravi OPPN. Na podlagi sprejetega sklepa, idejnega projekta hotela z zunanjo ureditvijo in strokovnih podlag je bil izdelan osnutek OPPN, na katerega so v pridobivanju prva mnenja nosilcev urejanja prostora (zakonski rok 30 dni). Javna razgrnitev OPPN je bila izvedena od 25. 5. 2026 do 24. 6. 2026 z javno obravnavo dne 27. 5. 2026. Postopek se nadaljuje s sprejemom stališč do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku OPPN. V času javne razgrnitve je prispelo štirinajst vsebinskih pripomb javnosti. Občinski svet Občine Ajdovščina je dne 2. 7. 2026 sprejel stališča do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku OPPN.

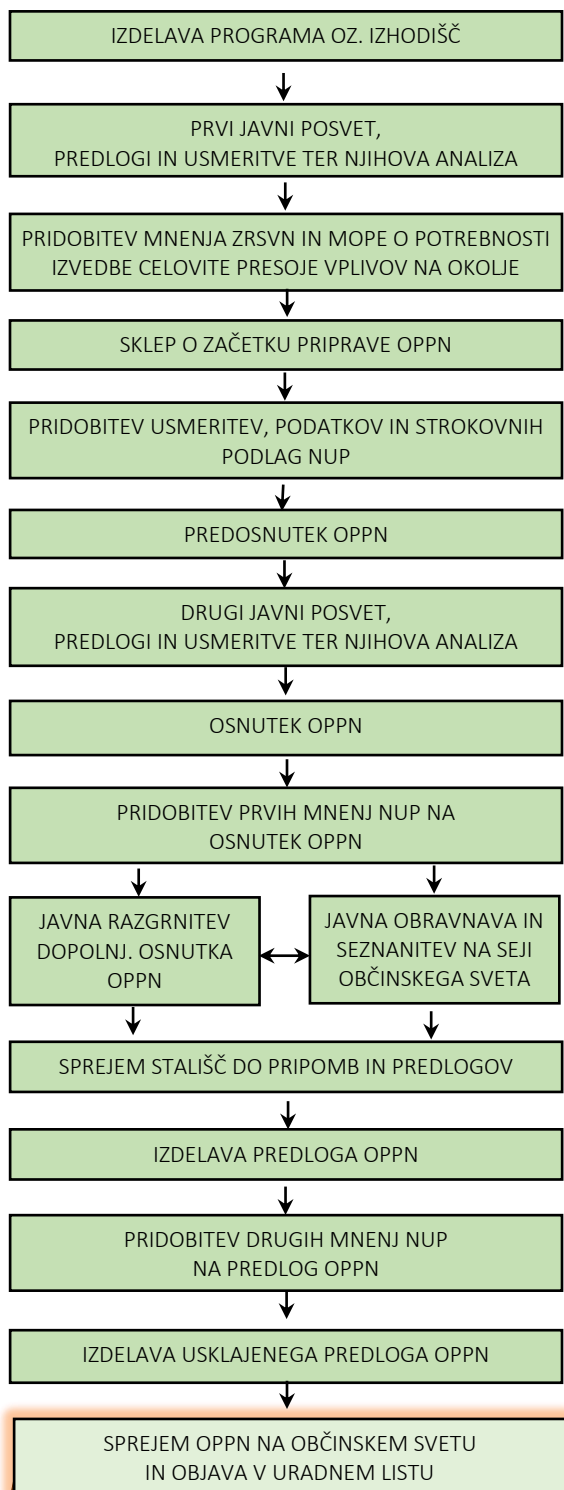
Na podlagi sprejetih stališč do pripomb javnosti in na podlagi pridobljenega mnenja Ministrstva za kulturo (prejeto v času javne razgrnitve) je bil izdelan predlog OPPN. Predlog OPPN glede na osnutek ni bil toliko spremenjen, da bi vplival na področje katerega od preostalih NUP, zato jih občina ni pozvala k dopolnitvi mnenj (123. člen ZUreP-3).

Predlog OPPN je usklajen z vsemi pozitivnimi mnenji NUP, zato se postopek nadaljuje z obravnavo odloka na Občinskem svetu Občine Ajdovščina.

2.2 Obrazložitev poglavij v Odloku o OPPN:

- V I. poglavju »Uvodne določbe« so navedeni podatki o OPPN, izdelovalcu ter identifikacijska številka, vsebina in oblika OPPN, strokovne podlage za pripravo OPPN.
- V II. poglavju »Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN« je naveden namen OPPN.
- V III. poglavju »Umestitev načrtovane ureditve v prostor« je navedeno območje OPPN ter vplivi in povezave s sosednjimi območji.
- V IV. poglavju »Urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev s pogoji in usmeritvami za projektiranje in gradnjo« so navedene vrste dopustnih del in gradenj, dopustne dejavnosti, vrste dopustnih objektov, zasnova gradenj, lega objektov, oblikovanje in velikost objektov, velikost in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov, izraba gradbenih parcel, zunanje ureditve in parcelacija.
- V V. poglavju »Pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro« so prometne ureditve, mirujoči promet, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje, omrežje elektronskih komunikacij omrežje javne razsvetljave, ravnanje z odpadki ter plinovodno omrežje.
- V VI. poglavju »Rešitve in ukrepi za ohranjanje narave, varovanje kulturne dediščine, varovanje okolja in naravnih virov« so določbe o ohranjanju narave, o varstvu kulturne dediščine, o varstvu tal in voda, varstvu zraka ter varstvu pred hrupom.
- V VII. poglavju »Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom« so navedeni ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in ukrepi za varstvo pred požarom.
- V VIII. poglavju »Etapnost izvedbe in dovoljena odstopanja« so določbe o etapnosti izvedbe načrtovanih rešitev ter dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev.
- V IX. poglavju »Prehodne in končne določbe« je navedeno, da se po prenehanju veljavnosti OPPN območje ureja z občinskim prostorskim načrtom, ter navedeni so podatki o identifikacijski številki prostorskega akta, o vpogledu ter o objavi odloka in o vakacijskem roku oziroma pričetku veljavnosti odloka.

2.3 Shema postopka priprave in sprejema OPPN:



OPPN Občinski podrobni prostorski načrt
OP Okoljsko poročilo za izvedbo celovite presoje vplivov na okolje
ZRSVN Zavod Republike Slovenije za varstvo narave
MOPE Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo
NUP Nosilci urejanja prostora

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema odloka:

Sprejem predlaganega odloka ne bo imel finančnih posledic za občinski proračun.

Poročilo Odbora za okolje in prostor:

Na 30. redni seji dne 9. 9. 2026 je Odbor za okolje in prostor obravnaval Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Jochmannov in podal pozitivno mnenje, zato predlaga, da ga Občinski svet Občine Ajdovščina sprejme.

Datum: 9. 9. 2026

Igor Česnik,
Predsednik odbora za okolje in prostor

Tadej Beočanin, l. r.
Župan