

**OBČINA AJDOVŠČINA**  
**OBČINSKI SVET**

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in 14/15 - ZUUJFO) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12 in 85/12) je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 25. seji, dne 28. 9. 2017 sprejel

**ODLOK**  
**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

1. člen  
(splošno)

(1) S tem odlokom se na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Ribnik SBII v Ajdovščini (Uradni list RS, št. 48/16) v smislu določbe sedmega odstavka 96. člena ter tretjega odstavka 97. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in 14/15 - ZUUJFO) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Ribnik SBII (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelan v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

(3) Ta odlok določa območje OPPN in temu območju arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, načrt parcelacije, etapnost izvedbe, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, 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.

2. člen  
(sestavni deli OPPN)

(1) OPPN vsebuje besedilni del, kartografski del in priloge.

(2) Besedilni del OPPN je vključen v ta odlok in vsebuje naslednja poglavja:

- I. Splošne določbe;
- II. Opis prostorske ureditve;
- III. Umestitev načrtovane ureditve v prostor, ki vsebuje:
  1. Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji,
  2. Rešitve načrtovanih objektov in površin,
  3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo;
- IV. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, ki vsebuje:
  1. Pogoji za prometno urejanje,
  2. Pogoji za komunalno urejanje,
  3. Pogoji za energetska in telekomunikacijsko urejanje;
- V. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;
- VI. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- VII. Etapnost izvedbe prostorske ureditve;
- VIII. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev;

- IX. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta;
- X. Končne določbe.

(3) Kartografski del vsebuje naslednje risbe:

1. Izsek iz PP: izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju;
2. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju;
3. Območje OPPN: območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem;
4. Širša situacija: prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji;
5. Zazidalna situacija;
6. Infrastruktura: prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro;
- 6a. Infrastruktura: kanalizacija odpadnih voda - širše;
- 6b. Infrastruktura: kanalizacija odpadnih komunalnih voda;
- 6c. Infrastruktura: kanalizacija odpadnih padavinskih voda;
- 6č. Infrastruktura: vodovodno omrežje;
- 6d. Infrastruktura: plinovodno omrežje;
- 6e. Infrastruktura: elektroenergetsko omrežje;
- 6f. Infrastruktura: omrežje elektronskih komunikacij;
7. Varstva: Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave in ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
8. Načrt parcelacije.
- 9.

(4) Priloge:

1. Smernice nosilcev urejanja prostora:
  - Elektro Primorska d.d., št. 2224, datum 18.11.2016,
  - Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 419/1111/2379K, datum 8.12.2016,
  - Adriaplin d.o.o., št. 5008/16-KPD, datum 8.12.2016,
  - Telekom Slovenije, 76/05.00151201611080136, datum 19.11.2016,
  - Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350-196/2016-2-DGZR, datum 15. 11. 2016,
  - Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35001-648/2016-3, datum 10.1.2017,
  - Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 419/1111/2379/V, datum 5.12.2016,
  - Občina Ajdovščina, Občinska uprava, št. 3505-001/2016, datum 9.1.2017.
2. Mnenja nosilcev urejanja prostora:
  - Elektro Primorska d.d., št. 2018, datum 8.8.2017,
  - Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 632 321/1549K, datum 21.8.2017,
  - Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 632/321/1549/O, datum 22.8.2017,
  - Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 632/321/1549/V, datum 22.8.2017,
  - Adriaplin d.o.o., št. 2600/17-BJ, datum 11.8.2017,

- Telekom Slovenije, 17610203-001512017071800600, datum 16. 8.2017,
  - Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350-196/2016-7-DGZR, datum 8. 8. 2017,
  - Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35024-84/2017-8, datum 25. 9. 2017,
  - Občina Ajdovščina, Občinska uprava, št. 3505-001/2016, datum 19.7.2017.
3. Hidravlično hidrološki elaborat, Corus inženirji d.o.o., št. 034/17-102, datum maj 2017.

## **II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE**

### 3. člen (območje OPPN)

(1) Območje je na severovzhodu omejeno z otroškim vrtcem, na severozahodu s stanovanjskimi bloki Ribnika in Kresnic ter domom za starejše osebe, na jugozahodu z Vipavsko cesto oziroma regionalno cesto Vipava – Ajdovščina (RII, 444-1473), na jugovzhodu z zelenimi površinami, ki segajo do Žapuž.

(2) Območje OPPN meri 3,9ha.

(3) Območje OPPN obsega parc. št. 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1390/1, 1391, 1393/1, 1393/2, 1395, 1428/4, 1428/5, 1428/6, 1428/7, 1428/8, 1436/1, 1436/3, 1443, 1446/3, 1449/1, 1449/2, 2114/3, 2114/4, 2114/5, 2114/6, 2114/12, 2114/13 vse k.o. 2380 Šturje in dele parc.št. 1266/13, 1266/14, 1655/1, 1656/3, 1657/5, 2114/7, 2114/8 vse k.o. 2380 Šturje ter dele parc.št. 1275/38, 1275/40, 1275/42 vse k.o. 2392 Ajdovščina.

(4) Obseg in meja območja OPPN sta razvidna v kartografskem delu OPPN.

### 4. člen (prostorske enote)

(1) Območje je razdeljeno na 3 sklope zazidalnih enot. Spodnji sklop sestavljajo zazidalne enote z oznakami: S1, S2, S3, S4 in S5. Srednji sklop sestavljajo zazidalne enote z oznakami: M1 in M2. Zgornji sklop sestavljajo zazidalne enote z oznakami: Z1 in Z2. Posebna enota je z oznako OV in ni zazidalna.

(2) Zazidalne enote so namenjene večstanovanjski gradnji in potrebni infrastrukturi.

(3) Enota OV je območje vrtičkov stanovalcev v območju OPPN.

## **III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

### **III.1. 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 prometno povezuje preko Ulice Milana Klemenčiča na Bevkovo Ulico. Stranski ulici 1 in 2 omogočata alternativni priključek na Bevkovo ulico.
- (2) Ohranja se povezava z Žapužami preko dveh obstoječih poljskih poti.
- (3) Ohranja se povezava z obstoječimi pešpotmi.
- (4) Uredi se nova peš povezava preko regionalne ceste proti trgovskemu središču.
- (5) Območje se s komunalno infrastrukturo priključuje na obstoječe javno omrežje.

**III.2. Rešitve načrtovanih objektov in površin**

7. člen  
(vrste gradenj in sprememb namembnosti)

- (1) V območju OPPN so dovoljene:
  - graditve objektov,
  - rekonstrukcije objektov,
  - spremembe namembnosti,
  - odstranitve objektov.
- (2) V skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov je v območju OPPN dovoljena gradnja objektov, ki so:
  - 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe: razen v zazidalnih enotah M1 in M2,
  - 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
  - 12420 Garažne stavbe,
  - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo zaklониšča in pomožne stavbe,
  - 21 Objekti prometne infrastrukture,
  - 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
  - 24 Drugi gradbeno inženirski objekti.
- (3) Dovoljena je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so:
  - Majhna stavba,
  - Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave,
  - Pomožni objekti v javni rabi,
  - Ograja,
  - Podporni zid,
  - Rezervoar,
  - Vodnjak, vodometa,
  - Priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
  - Samostojno parkirišče,
  - Kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobne,
  - Pomol,
  - Športno igrišče na prostem,
  - Vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje,
  - Pomožni komunalni objekti,
  - Pomožni objekti namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.
- (4) Dovoljena je gradnja objektov in naprav za potrebe infrastrukture:
  - za oskrbo s pitno in požarno vodo,
  - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
  - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20kV,
  - za distribucijsko elektronsko komunikacijsko omrežje,

- za distribucijo zemeljskega ali naftnega plina,
- za daljinsko ogrevanje,
- za javno razsvetljavo,
- za zbiralnice ločenih frakcij odpadkov.

(5) V območju vrtilčkov (enota OV) gradnja stavb ni dovoljena.

#### 8. člen (dejavnosti)

- (1) Območje je namenjeno večstanovanjski pozidavi.
- (2) Dovoljene so tudi poslovne dejavnosti brez sprejema strank v območju OPPN.
- (3) V enoti OV so dovoljene dejavnosti kmetijske proizvodnje.
- (4) Ostale dovoljene dejavnosti po standardni klasifikaciji SKD 2008, V2:
  - kmetijstvo (A): samo v enoti OV; v zazidalnih enotah samo do izvedbe gradenj po OPPN;
  - dejavnosti oskrbe gospodarske javne infrastrukture (D, E);
  - gradnja (F);
  - promet (H49);
  - zdravstvo in socialno varstvo (Q);
  - dejavnosti gospodinjstva (T).

#### 9. člen (načrt parcelacije)

(1) Parcelacija se izvede na podlagi načrta parcelacije, ki je določen v kartografskem delu OPPN.

(2) Parcelne meje med zasebnimi zemljišči potekajo smiselno skladno s podrobnejšo parcelacijo iz načrta parcelacije. Smiselno skladno pomeni, da je dopusten vzporeden premik parcelne meje tako, da se ohranja koncept delitve na zazidalne enote.

(3) Če se zazidalni enoti M1 in M2 združita ali preoblikujeta v tri stavbne enote, se skladno s tem prilagodi tudi podrobnejša parcelacija.

### **III. 3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo**

#### 10. člen (zasnova gradenj)

(1) Gradnja stavb je dopustna samo znotraj gradbene meje. Gradbene meje so prikazane v zazidalni situaciji. Gradbene meje ne pogojujejo gradnje objektov, ki niso stavbe.

(2) Gradnja podzemnih objektov ni omejena z gradbenimi mejami in predpisanimi gabariti.

(3) Regulacijske linije so prikazane v zazidalni situaciji. Regulacijska linija ločuje javne površine od površin v zasebni lasti.

(4) Tlorisne zasnove stavb so lahko poljubne vendar omejene znotraj gradbenih meja.

(5) Fasadni zidovi najvišje stanovanjske etaže so odmaknjeni najmanj 2,0 m od vzdolžnih zidov etaže pod njo, če je kota njenih tal v 7,0 m visokem pasu pod najvišjo dopustno višino stavbe.

(6) V zazidalni situaciji so prikazane najvišje dopustne višine stavb v absolutni nadmorski višini.

(7) Najvišje dopustne višine stavb, vendar največ za 2,0 m, lahko presegajo: dimniki, instalacijske naprave, sončni zbiralniki ali sončne celice, dostopi do strehe, ograje brez polnil

in naprave elektronske komunikacijske infrastrukture.

(8) Najnižja kota prve etaže v zazidalni enoti Z2 je najmanj 110,1m nadmorske višine.

(9) V zazidalni situaciji je prikazano najmanjše število stanovanjskih etaž stanovanjskih objektov nad kletjo.

(10) Kot prva etaža se šteje najnižja etaža s stanovanji.

(11) Zazidalni enoti M1 in M2 se lahko združita ali preoblikujeta v tri stavbne enote. V tem primeru je najvišja dopustna višina vmesne stavbe 124,0 m nadmorske višine.

(12) Stavbe se umestijo tako, da so čim bolj prilagojene obstoječim nivojem terena. Uvozi v garažne etaže so v nižjem delu zazidalne enote. Garažne etaže se lahko združujejo med zazidalnimi enotami.

(13) Število kletnih etaž ni omejeno.

(14) Vsi stanovanjski objekti morajo biti opremljeni z osebnimi dvigali.

#### 11. člen (zasnova zelenih površin)

(1) Površine v neposredni okolici stanovanjskih stavb morajo biti urejene kot zelenice oziroma površine za pešce.

(2) Streha nad garažno etažo se izvede v sistemu zelene strehe.

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

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

(5) Vzdolž glavne in stranskih ulic se zasadijo drevoredi.

(6) Območje vrtičkov (OV) je namenjeno ureditvi vrtičkov za stanovalce v območju OPPN in vodnega zadrževalnika. Vrtički se urejajo smiselno skladno s Sklepom o dispoziciji urejanja vrtičkov na območju mesta Ajdovščina – Kresnice (Občinski svet Občine Ajdovščina, št. 350-004/2013, 8. 3. 2013).

#### 12. člen (oblikovanje)

(1) Tip strehe (ravna, enokapnica...) mora biti enoten za stanovanjske stavbe v posameznem sklopu zazidalnih enot.

(2) Dovoljene barve fasad stanovanjskih in garažnih stavb: barve po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče v razponu od 200 do 255, zelene v razponu od 200 do 255 in modre v razponu od 100 do 255 pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ne sme presegati vrednosti rdeče ali zelene komponente.

(3) RGB barvna lestvica je lestvica osnovnih barv rdeče, zelene in modre komponente, definirana v digitalni obliki, vsake v 256 odtenkih.

(4) Dopustne do tudi druge barve fasade, vendar ne smejo presegati 20% površine posamezne fasade.

(5) Barve fasade se določijo v projektu za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca).

(6) Prezračevalne in klima naprave so lahko nameščene samo znotraj objekta, v območju balkonov, teras in na strehah.

13. člen  
(statična zasnova)

Investitor objektov visokogradnje mora poskrbeti, da se v skladu s predpisi opravijo predhodne geološke raziskave o geomehanskih lastnostih tal in v skladu z rezultati teh raziskav izvesti vse potrebne ukrepe za varno gradnjo.

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

14. člen  
(splošno)

(1) Pred začetkom gradnje je potrebno trasirati, zakoličiti in zaščititi obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo in omogočiti nadzor upravljavca infrastrukture.

(2) Gospodarska javna infrastruktura se gradi na javnih zemljiščih. Ta določba ni obvezna za infrastrukturo v neposredni bližini zasebnega priključka in v primeru odvodnje odpadnih voda, ko zaradi reliefnih danosti ni mogoča izvedba gravitacijskega voda v javnem zemljišču.

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

(4) Gospodarska javna infrastruktura vključno z zasebnimi priključnimi vodi izven stavb je podzemna. Elektroenergetski vodi in omrežje elektronskih komunikacij se izvede cevni kanalizaciji.

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

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

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

**IV. 1 Pogoji za prometno urejanje**

15. člen  
(ulice)

(1) Glavni cestni priključek poteka preko Ulice Milana Klemenčiča proti Bevkovi ulici. Stranski cestni priključek je preko ulice Ribnik – spodnja cesta. Obe ulici se povežeta z vmesno stransko ulico.

(2) Značilni presek glavnih in stranskih ulic je: vozišče širine 5,5 m, obojestranski drevored širine 3 m, pločnik širine 2,5 m.

(3) Dovozne ulice k stavbam so izvedene kot slepe ulice namenjene samo stanovalcem in njihovim obiskovalcem.

(4) V območju se dovoli motorni promet samo z osebnimi in kombiniranimi vozili ter motorji. Tovorna vozila so dovoljena samo za intervencijo in dostavo.

(5) Najvišja dovoljena hitrost v območju OPPN je 30km/h.

(6) V načrtu ureditve prometnih površin je potrebno določiti ustrezne tehnične rešitve za

preprečevanje višjih hitrosti.

#### 16. člen (parkiranje)

(1) Potrebno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce je potrebno urediti znotraj območja OPPN. Parkirne površine se uredijo znotraj stavb; na odprtih površinah je dovoljenih največ 10 % predvidenih parkirnih mest.

(2) Parkirno mesto mora biti najmanj velikosti 2,5 x 5,0m.

(3) Uvozi v garažne etaže se prilagodijo zasnovi posameznih objektov, vendar tako, da ne bo bistveno spremenjen koncept zazidalne situacije celotnega območja OPPN.

#### 17. člen (površine za pešce)

(1) Pešpoti se uredijo kot notranje povezave med stavbami in ulicami ter povezave z obstoječimi potmi. V sistemu pešpoti se uredijo tudi površine za zadrževanje na prostem.

(2) Uredijo se pešpoti v povezavi z vsemi obstoječimi pešpotmi, ki potekajo do območja OPPN. Predvidi se nova peš povezave preko regionalne ceste proti trgovskemu središču.

(3) Vse površine, ki so namenjene pešcem, morajo biti brez višinskih ovir oziroma morajo zagotavljati varno uporabo tudi funkcionalno oviranim osebam. Pločnik se ob prehodu čez cesto izvede brez stopnje.

(4) Pešpoti se lahko uredi tudi v območju zelenih površin.

(5) Prikaz poteka pešoti v grafičnem delu OPPN je informativen. Dejanski potek se prilagodi skladno arhitekturni zasnovi načrtovanih objektov vendar pa mora upoštevati predvidene povezave.

#### 18. člen (kolesarske poti)

Promet s kolesi je dovoljen na površinah namenjenim motornemu prometu. Pogojno je dopustno kolesarjenje tudi na pešpoteh vendar ob upoštevanju prednosti pešcev in omejitvijo hitrosti na 10km/h.

### **IV. 2 Pogoji za komunalno urejanje**

#### 19. člen (vodovod in hidrantno omrežje)

(1) Območje OPPN se priključuje na obstoječe mestno vodovodno omrežje v skladu z utemeljenimi pogoji upravljavca.

(2) V območju OPPN se izvede novo vodovodno in hidrantno omrežje, tako da je zagotovljeno dvostransko napajanje osnovnega vodovodnega omrežja.

(3) Zasnova hidrantnega omrežja v območju OPPN mora zadoščati za potrebe v območju OPPN.

#### 20. člen (odvajanje odpadnih komunalnih voda)

(1) V območju OPPN se zgradi ločen kanalizacijski sistem. Stavbe se priključi na kanalizacijsko omrežje, ki se priključi na obstoječe mestno kanalizacijsko omrežje v skladu z



utemeljenimi pogoji upravljavca.

(2) Križanje kanalizacije z drugimi infrastrukturnimi vodi se izvede z najmanj 0,5 m odmika.

(3) Skozi območje OPPN poteka obstoječi kanalizacijski vod. Ta vod se nadomesti z novim vodom, ki se ga izvede tako, da poteka izven območij stavb.

## 21. člen

(odvajanje odpadnih padavinskih voda)

(1) Sistem odvodnje vključno z varnostnimi prelivi mora omogočati odvajanje stoletnih voda, da se prepreči poplavna ogroženost stanovanjskih stavb.

(2) Odpadne padavinske vode iz vodonepropustnih površin se vodi v zadrževalnike in od tu v nov odvodnik. Odpadne padavinske vode iz vodoprepustnih površin se preko drenaž vodi v nov odvodnik in preko njega v reko Hubelj.

(3) Pri načrtovanju in izvedbi posegov je potrebno upoštevati Hidravlično hidrološki elaborat, Corus inženirji d.o.o., št. 034/17-102, datum maj 2017. V primeru izvedbe bistveno drugačne tehnične rešitve, ki lahko vpliva na sistem odvodnje voda, je potrebno izdelati nov hidravlično hidrološki elaborat in spremeniti OPPN.

(4) Pri izdelavi projektne in izvedbene dokumentacije je potrebno upoštevati mnenje Direkcije RS za vode št. 35024-84/2017-8, datum 25. 9. 2017.

(5) K projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo gospodarske javne infrastrukture območja je potrebno pridobiti vodno soglasje.

(6) Območja faz odvodnje padavinskih voda so prikazana na risbi št. 6c, Infrastruktura: kanalizacija odpadnih padavinskih voda.

(7) Pred gradnjo stavb je potrebno izvesti omilitvene ukrepe za posamezno fazo odvodnje padavinskih voda:

- pred izvedbo gradenj v območju OPPN je potrebno izvesti nov odvodnik padavinskih voda v reko Hubelj (prikazano na risbi št 6a, Infrastruktura: kanalizacija odpadnih voda - širše);
- pred izvedbo gradenj v območju faze I je potrebno izvesti zadrževalnik A prostornine vsaj 343 m<sup>3</sup>, ki se ga priključi na nov odvodnik;
- pred izvedbo gradenj v območju faze II je potrebno izvesti zadrževalnik B prostornine vsaj 359 m<sup>3</sup>, ki se ga priključi na nov odvodnik;
- padavinski odtok z vodonepropustnih površin v območju faze III se priključi na zadrževalnik B;

(8) Padavinske vode z vodonepropustnih površin se zadržujejo v zadrževalnikih A in B, ki imata skupni dušeni stoletni pretok največ 0,09m<sup>3</sup>/s . Kot vodonepropustne površine (npr. strehe in asfaltne površine) se štejejo površine s koeficientom odtoka  $k > 0,80$ .

(9) Padavinske vode z vodopropustnih površin se zadržuje v podtalju. Kot vodopropustne površine (npr. travnate površine) se štejejo preostale površine, vključno s tlakovanimi površinami pešpoti, ki se odvodnjavajo preko razpršene odvodnje na okoliške zatravljene površine. Vodopropustne travnate površine morajo zagotavljati infiltracijo in zadrževanje padavin v podtalju. Koeficient odtoka teh površin je  $k < 0,30$ . Izvesti je prepustni sloj debeline vsaj 0,5 m s koeficientom prepustnosti med 1,0 in  $5,0 \times 10^{-4}$  m/s. Zagotoviti je čas koncentracije vsaj 1,5 ure. Precedne vode iz teh zemljin se preko drenaž vodi v nov odvodnik padavinskih voda.

(10) Pri načrtovanju gradenj v območjih posameznih faz odvodnje padavinskih voda je potrebno upoštevati velikosti posameznih prispevnih površin (velikost utrjenih površin) kot je predvideno v Hidravlično hidrološkem elaboratu.

(11) Zadrževalniki se lahko izvedejo kot suhi, mokri ali vkopani bazeni. Če se izvede mokri zadrževalnik, se kot zadrževalna prostornina upošteva samo prostornina nad stalno prisotno vodo. Dušenje pretokov iz zadrževalnikov se izvede z ustreznimi dušilkami.

(12) Zadrževalniki se izvedejo tako, da ne pride do vdora talnih voda vanje in da je preprečeno izcejanje zadržane vode v tla. Zadrževalniki se morajo vzdrževati tako, da se trajno ohranja njihova namembnost.

(13) Kota pritličja stavbe v zazidalni enoti Z2 ne sme biti nižja od absolutne kote 110,10 m .

(14) Okrog temeljev in kleti stavb se izvedejo globoke drenaže, ki se jih priključi na nov odvodnik odpadnih padavinskih voda.

(15) Sistem odvodnje odpadnih padavinskih voda se izvede tako, da bo mogoče na nov odvodnik priključiti vode iz širšega območja. Dodatna obremenitev novega odvodnika s temi vodami ni vsebina tega OPPN. V primeru uporabe novega odvodnika za vode iz širšega območja je potrebno izdelati novo hidrološko hidravlično analizo.

(16) Padavinske vode iz območja gradbene parcele je potrebno prestrezati tako, da ne prehajajo po površini na sosednja zemljišča.

(17) Novogradnje stavb morajo imeti urejeno delno zadrževanje padavinskih voda za potrebe zalivanja zelenih površin in območja vrtičkov.

(18) Obvezna je priključitev odvodnje odpadnih padavinskih voda na javni sistem odvodnje. Individualno odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda ni dovoljeno.

#### 22. člen (komunalni odpadki)

(1) Komunalne odpadke se zbira na ekoloških otokih za ločeno zbiranje odpadkov.

(2) Ob enem ekološkem otoku se uredi površina za zbirno mesto občasnih zbiranj posebnih odpadkov.

(3) Število, velikost in lokacije ekoloških otokov se prilagodi dejanskim potrebam v skladu s predpisanim načinom zbiranja komunalnih odpadkov. Ekološke otoke se umešča smiselno skladno s predlagano dispozicijo v grafičnem delu OPPN.

### **IV. 3 Pogoji za energetska in telekomunikacijsko urejanje**

#### 23. 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 vzankanje 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) Obstoječi visokonapetostni in nizkonapetostni kabli se predstavijo izven območja načrtovanih stavb in zasebnih zemljišč.

(3) Za izgradnjo elektroenergetskih naprav je potrebno izdelati projekte za pridobitev gradbenega dovoljenja in za izvedbo. Potrebno je izdelati idejne rešitve napajanja za vse stavbe v območju OPPN.

(4) Jaški kabelske kanalizacije in transformatorska postaja so dostopni iz javnih površin.

#### 24. člen (plinovodno omrežje)

(1) Energetska oskrba novo načrtovanih objektov za potrebe ogrevanja se predvidi z zemeljskim plinom iz javnega distribucijskega omrežja v kombinaciji z obnovljivimi

energetskimi viri.

(2) Operater distribucijskega sistema gradi in širi osnovno plinovodno omrežje skladno z določili s koncesijske pogodbe pod pogojem, da mu prihodki iz omrežnine krijejo stroške investicijskih vlaganj. V nasprotnem primeru mora investitor načrtovanih objektov kriti nesorazmerni del investicij v plinovodno omrežje.

(3) Za posamezen objekt se predvidi samostojen priključni plinovod, katerega lastniki bodo končni odjemalci.

(4) Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa Odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in gospodarske javne službe dobave zemeljskega plina tarifnim odjemalcem v občini Ajdovščina (Uradni list RS št. 34/2007) in systemska obratovalna navodila.

(5) Pri umeščanju plinovodnega omrežja v prostor in določitvi odmikov od ostale komunalne infrastrukture je potrebno, poleg vseh veljavnih predpisov in normativov, upoštevati Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim tlakom do vključno 16 bar (Ur. List RS št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1 in nadaljnje dopolnitve).

#### 25. člen (javna razsvetljava)

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

(2) Osvetlitev mora biti omejena na prometne in peš površine.

#### 26. člen (elektronske komunikacije)

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 načrtovanih objektov.

### **V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE**

#### 27. člen (vplivi na okolje)

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

#### 28. člen (varstvo voda)

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

(2) 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.

(3) Vsi objekti in naprave s pripadajočo infrastrukturno in zunanjo ureditvijo morajo biti izven vodnega in priobalnega zemljišča. Priključni infrastrukturni vodi, ki prečijo vodotok se izvedejo tako, da je število prečkanj vodotoka čim manjše. V delih kjer infrastruktura poteka vzporedno z vodotokom jo je potrebno izvesti izven vodnega in priobalnega zemljišča. Izjeme so dovoljene samo na krajših odsekih, kjer so prostorske možnosti omejene in pri čemer se z

gradnjo ne sme zmanjšati svetlega profila vodotoka. V tem primeru je potrebno predvideti ustrezno zavarovanje brežin. Gradnja jaškov v strugi in brežini vodotoka ni dovoljena.

29. člen  
(varstvo zraka)

(1) Upoštevati je potrebno normative glede dopustnih emisij iz objektov in dejavnosti v območju OPPN.

(2) Kurjenje na prostem ni dovoljeno.

(3) Zasnova in uporaba objektov mora zagotavljati ustrezno kakovost zraka v bivalnih prostorih.

30. člen  
(varstvo pred hrupom)

V območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur.l. RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10).

31. člen  
(varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da se prizadene čim manjše površine tal. 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 izvedbe se določi območje gibanja motornih vozil in strojev in prepove manipulacijo na ostalih površinah.

32. člen  
(svetlobno onesnaževanje)

Za osvetljevanje zunanjih površin se lahko koristijo samo takšne svetilke, ki omogočajo osvetljavo talnih površin in ne osvetlujejo neba in širše okolice. Dovoljena je uporaba žarnic s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe. Sistem osvetljevanja mora delovati tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči.

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

33. člen  
(požarna varnost)

(1) Za potrebe zagotavljanja požarnega varstva se izvede ustrezno hidrantno omrežje z zagotovljenimi količinami potrebne požarne vode, ustrezne odmike od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve, intervencijske poti, neovirane in varne dovoze, dostope in delovne površine za intervencijska vozila.

(2) Vse ulice morajo omogočati intervencijski dovoz. Določene pešpoti med objekti morajo biti zasnovane tudi za potrebe intervencijskega dovoza.

(3) 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.

(4) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

#### 34. člen (druge nesreče)

(1) V območju OPPN ni ogroženih območij glede visoke podtalnice, plazovitosti in plazljivosti. Glede na dopustne dejavnosti v območju ni verjetna možnost razlitja nevarnih snovi.

(2) Za odvratanje poplavne nevarnosti je potrebno izvesti ukrepe iz 21. člena tega odloka.

(3) Konstrukcijska zasnova objektov mora biti izvedena protipotresno varno za projektni pospešek tal 0.175 g (povratna doba 475 let).

(4) Zasnova objektov mora upoštevati geološko geomehanske raziskave terena, ki jih je potrebno opraviti pred izdelavo konstrukcijske zasnove objektov.

(5) Do vsakega objekta se omogoči dovoz za intervencijo in dostavo, ki mora biti brez višinskih ovir.

(6) Na severovzhodni parcelni meji parc.št. 1393/2 je zaradi verjetne lokacije neeksplozivne bombe pred začetkom izkopov potrebno izvesti raziskavo za natančno lociranje bombe.

### VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

#### 35. člen (etapnost)

(1) Pred začetkom gradenj v območju OPPN je potrebno:

- izvesti parcelacijo za zagotovitev javnih površin,
- izdelati načrt gospodarske javne infrastrukture in priključkov na obstoječe omrežje.

(2) Gospodarska javna infrastruktura se lahko načrtuje in izvede v celotnem obsegu naenkrat oziroma delno glede na trenutni obseg načrtovane pozidave. V primeru delne izvedbe gospodarske javne infrastrukture mora biti le-ta usklajena z zasnovo omrežja celotnega območja in dimenzionirana glede na potrebe celotnega območja.

(3) Dopustna je gradnja posameznih objektov sočasno z gradnjo javnega infrastrukturnega omrežja.

(4) Pogoji za uporabo zgrajenega objekta je izvedena gospodarska javna infrastruktura za predmetni objekt ter urejene zunanje površine.

(5) Zaporedje pozidave zazidalnih enot: S1, S2, S3, S4, S5, M1, M2, Z1 in Z2.

(6) Ne glede na prejšnji odstavek se lahko zazidalni enoti M1 in M2 gradita tudi pred gradnjo S3, S4 ali S5 ter zazidalni enoti Z1 in Z2 pred gradnjo M1 in M2.

(7) Pri načrtovanju zazidalne enote S1 in S3 je potrebno predvideti nadaljnjo povezavo za zazidalne enote S2 oziroma S4. Predvideti je potrebno povezavo z garažno etažo in infrastrukturnimi priključki.

(8) Pred izvedbo pozidave v območju faze I odvodnje padavinskih voda je potrebno izvesti zadrževalnik A in nov odvodnik do reke Hubelj.

(9) Pred izvedbo pozidave v območju faze II odvodnje padavinskih voda je potrebno izvesti zadrževalnik B in ga priključiti na nov odvodnik do reke Hubelj.

## **VIII. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

### **36. člen (odstopanja)**

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

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

(3) Potek pešpoti in vhodov v objekte prikazanih v kartografskem delu je informativen. Dejanski potek se prilagodi terenu in arhitekturni zasnovi ob zagotavljanju vseh prikazanih peš povezav.

## **IX. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA**

### **37. člen (prenehanje veljavnosti)**

(1) OPPN lahko preneha veljati, ko so izvedeni vsi predvideni posegi in pridobljena uporabna dovoljenja za vse objekte.

(2) Če se veljavnost OPPN prekine preden so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka tega člena, je za izvajanje posegov v območju OPPN potrebno sprejeti ustrezni nadomestni prostorski dokument.

(3) Po prenehanju veljavnosti OPPN se posegi v območju urejajo skladno z občinskim prostorskim načrtom.

## **X. KONČNE DOLOČBE**

### **38. člen (razveljavitev)**

Z uveljavitvijo tega odloka se prenehajo veljati:

- Odlok o zazidalnem načrtu Ribnik SB II (Uradno glasilo, št. 3/91, Uradni list RS, št. 81/06),
- Program priprave za spremembo in dopolnitev zazidalnega načrta Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 79/04) in
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta Ribnik SB II (Uradni

list RS, št. 95/08).

39. člen  
(vpogled)

OPPN je na vpogled na Občini Ajdovščina.

40. člen  
(uveljavitev)

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

Številka: 3505-1/2016

Datum: 2.10.2017

**Občina Ajdovščina**  
**Župan Tadej Beočanin**

