

## **11 ODLOK O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU - OPN OBČINE AJDOVŠČINA - OSNUTEK**

Na podlagi 52. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št.33/07) in v skladu s .. členom Statuta Občine Ajdovščina (.....) je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji x. seji dne x. x. 2009 sprejel

### **ODLOK O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU - OPN OBČINE AJDOVŠČINA**

## **A. UVODNE DOLOČBE**

### **1. člen**

S tem odlokom se sprejme Občinski prostorski načrt Občine Ajdovščina (v nadaljevanju: OPN Občine Ajdovščina).

OPN Občine Ajdovščina je potrdil Minister s sklepom št. ....

Strokovna gradiva za OPN Občine Ajdovščina je izdelala Univerza v Ljubljani – Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Ljubljana, v obdobju 2007 - 2009.

### **2. člen**

#### **Sestavni deli OPN**

OPN Občine Ajdovščina vsebuje:

#### **I. ODLOK O OPN**

- (1) Besedilo odloka o OPN
- (2) Grafični prikazi OPN v samostojni mapi 50x70cm
  - Naslovnica
  - Vsebina grafičnega dela OPN

#### **Strateški del OPN**

- Karta I.1 Okvirna območja naselij, ki se urejajo z urbanističnimi načrti, območja razpršene poselitve in razpršene gradnje, merilo 1:50.000
- Karta I.2 Usmeritve in razvoj v krajini in usmeritve za prostorske izvedbene pogoje, merilo 1:50.000
- Karta I.3 Zasnova gospodarske infrastrukture (prometno omrežje), merilo 1:50.000
- Karta I.4 Zasnova prostorskega razvoja s prikazom novih projektov, merilo 1:50.000
- Karta I.5 Usmeritve za razvoj poselitve, za celovito prenavo in za določitev prostorskih izvedbenih pogojev, merilo 1:50.000

#### **Izvedbeni del OPN**

- 1 Pregledna karta občine z razdelitvijo na liste, merilo 1:50.000
  - 2 Pregledna karta občine s prikazom osnovne namenske rabe in ključnih omrežij gospodarske javne infrastrukture, merilo 1:50.000
  - 3-1 do 3-56 Prikaz območij urejanja prostora, osnovne oz. podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev, merilo 1:5.000
  - 4-1 do 4-56 Prikaz enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture
- Legenda

## II. PRILOGE OPN

Tekstualni del prilog OPN Občine Ajdovščina vsebuje:

- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- izvleček iz državnega strateškega prostorskega načrta
- prikaz stanja prostora
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
- urbanistični načrti naselij
- smernice in mnenja
- povzetek za javnost
- okoljsko poročilo.

Grafični del prilog OPN Občine Ajdovščina vsebuje:

- 1 Urbanistični načrt mesta **Ajdovščina** – konceptualni del z grafičnimi prikazi
  - 1.1 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom podrobnejše namenske rabe (M 1:5.000) in okvirom s prikazom načinov urejanja prostora (M 1:12.500)
  - 2.1 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom zelenega sistema (M 1:5.000)
  - 4.1 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom prometne zasnove (M 1:5.000)
- 2 Urbanistični načrt naselja **Lokavec** – konceptualni del z grafičnimi prikazi
  - 1.2 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom podrobnejše namenske rabe (M 1:5.000)
  - 2.2 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom zelenega sistema (M 1:5.000)
  - 3.2 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom načinov urejanja prostora (M 1:5.000)
  - 4.2 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom prometne zasnove (M 1:5.000)
- 3 Urbanistični načrt naselij **Dobravlje** in **Col** (prikaz na enem, razdeljenem listu)
  - 1.3 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom podrobnejše namenske rabe (M 1:5.000)
  - 2.3 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom zelenega sistema (M 1:5.000)
  - 3.3 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom načinov urejanja prostora (M 1:5.000)
  - 4.3 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom prometne zasnove (M 1:5.000)
- 4 Urbanistični načrt somestja **Gojače-Malovše-Selo-Batuje**
  - 1.4 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom podrobnejše namenske rabe (M 1:5.000)
  - 2.4 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom zelenega sistema (M 1:5.000)
  - 3.4 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom načinov urejanja prostora (M 1:5.000)
  - 4.4 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom prometne zasnove (M 1:5.000)
- 5 Urbanistični načrt naselja **Budanje**
  - 1.5 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom podrobnejše namenske

- 2.5 rabe (M 1:5.000) in okvirom s prikazom načinov urejanja prostora (M 1:12.500) prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom zelenega sistema (M 1:5.000)
- 4.5 prikaz območja urejanja z urbanističnim načrtom, s prikazom prometne zasnove (M 1:5.000)

### 3. člen

OPN Občine Ajdovščina določa:

- A. Uvodne določbe
- B. Strateški del OPN občine Ajdovščina
  - izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine
  - zasnova prostorskega razvoja občine ajdovščina
  - zasnova gospodarske javne infrastrukture
  - usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovo
  - usmeritve za razvoj v krajini
  - usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč
  - usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev
- C. Izvedbeni del OPN občine Ajdovščina
- D. Prehodne in končne določbe.

### 4. člen

#### meja območja urejanja

Z OPN Občine Ajdovščina se prostorsko ureja območje celotne občine Ajdovščina.

## B. STRATEŠKI DEL OPN AJDOVŠČINA

### 1. IZHODIŠČA IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

#### 5. člen

##### Izhodišča in cilji strateškega dela prostorskega načrta

Izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine so:

- Trajnostni razvoj občine Ajdovščina.
- Ohranjanje ugodnega stanja in izboljševanje demografskih procesov.
- Zagotavljanje uspešnega gospodarskega razvoja, preseganje povprečja v RS in doseganje razvojnih ciljev regije in ciljev Evropske Unije 2007-2013.
- Povečevanje kohezivnosti prostora in zmanjševanje razlik v razvitosti posameznih delov občine.
- Tvorno vključevanje v regionalni razvoj v cilju razvoja tako občine kot tudi regije.
- Izkoriščanje primerjalnih prednosti občine v okviru državnega strateškega prostorskega načrta in umeščanja državnih infrastruktur v prostor.
- Sodelovanje s sosednjimi občinami, da se dosežejo sinergijski razvojni učinki in skupno razrešujejo pereči problemi v prostoru.
- Mesto Ajdovščino razvijati v sodobno in učinkovito regionalno in občinsko središče.
- Ustvariti povezano in učinkovito omrežje naselij v občini.

- Nuditi zadosten obseg površin za proizvodne in storitvene dejavnosti ter za stanovanjsko gradnjo, različnih po lokaciji, cenovnih, ambientalnih in drugih značilnosti.
- Na naravno najbolj primernih prostorih razvijati tržno in intenzivno kmetijstvo, na ostalih pa ohranjati kmetijstvo v cilju varovanja kulturne krajine.
- Varovati gozdno bogastvo, ga smotrno izkoriščati in omogočati komplementarne rabe kot so rekreacija, lov in druge.
- Varovati naravne vrednote in skladno usmerjati razvoj v območjih Nature 2000 tako da bo v njih možen tudi razvoj dejavnosti, ki so okoljsko sprejemljive.
- Razvijati turizem kot pomembno dopolnilno dejavnost v vseh predelih občine.
- Varovati in smotrno izkoriščati vodno bogastvo občine, prioriteto za oskrbo s pitno vodo, ob tem pa tudi za namakanje, rekreacijo in druge potrebe. Ohranjati in izboljševati kakovost voda.
- Zagotoviti zadostne, raznovrstne, cenovno sprejemljive vire energije s čim večjim deležem obnovljivih virov.
- Ohranjati sorazmerno dobro ohranjeno okolje in ga še izboljševati. Dosegati evropske standarde glede čistosti voda.
- Zagotavljati varnost za vse uporabnike prostora, t.j. varovati prostor pred naravnimi ujмами in zmanjševati posledice, preprečevati ali zmanjševati možnosti ustvarjenih nesreč.
- Izboljšati prometno dostopnost vseh delov občine.
- Ustvarjati partnerski odnos med mestom Ajdovščina in podeželjem.
- Ustvarjati pogoje za uresničevanje ciljev prostorske politike, za stalno spremljanje in kontrolo (monitoring) ter za odzivanje na tekoče spremembe oz. razvojne težnje v prostoru.
- Zagotavljati družbeno participacijo oz. sprejemljivost vseh posegov v prostor v družbenem okolju.

Ukrepi za doseganje naštetih ciljev (po istem vrstnem redu) in prioritete njihovega uresničevanja so:

- Občina bo dosegala cilje trajnostnega razvoja z varovanjem naravnih virov, usmerjanjem na obnovljive vire, ohranjanjem narave in biodiverzitete, pa tudi z izboljševanjem človeških virov.
- Ustvariti pogoje za dvig natalitete z ustrezno ponudbo parcel za stanovanjsko gradnjo in stanovanj, z zagotavljanjem površin za šole, otroške vrtce, otroška igrišča.
- Zagotoviti privlačne gospodarske cone tako za industrijo kot za malo gospodarstvo.
- Povečevati delež storitev v gospodarstvu občine z določanjem zadostnih površin mešane rabe za storitve in servise.
- Zagotoviti površine za razvoj univerzitetnega ali visokošolskega izobraževanja ter za tehnološko-razvojni park.
- Pospeševati razvoj perifernih delov občine, predvsem Trnovske planote, Hrušiškega pogorja in Vipavskih Brd. Ukrepi so boljša dostopnost delovnih mest in družbenih servisov, razvoj kmetijstva in turizma, boljše prometne povezave, podpiranje dopolnilnih dejavnosti na podeželju.
- Skupaj z občinami, ki bodo tvorile regijo, izdelati regionalni prostorski načrt, okrepiti regionalno sodelovanje in v okviru regije učinkoviteje razreševati skupne naloge. Te so zlasti: center za ravnanje z odpadki 1.reda, sodelovanje Ajdovščine z Novo Gorico, razvoj visokega šolstva, Trnovski regijski naravni park, medregionalna prometna os Idrija – Ajdovščina – Komen – Jadransko morje, optimizacija razvoja plinifikacije, revitalizacija železniškega prometa, oskrba z vodo iz hubeljskega vodovoda, razvoj elektro-optičnega informacijskega sistema, in druge.

- Upoštevati državni strateški prostorski načrt, sodelovati pri državnih prostorskih načrtih na območju občine in izkoriščati razvojne priložnosti, ki izhajajo iz državnih infrastruktur, zlasti pa: počivališča in servisne cone na hitri cesti Razdrto – Nova Gorica, plinska kompresorska postaja in odcepni plinovodi, modernizacija proge Prvačina – Ajdovščina, razvoj prometne osi Jezersko – Škofja Loka – Idrija – Ajdovščina – Komen- Devin, tehnološki park, revitalizacija naselja Vipavski križ in druge.
- Sodelovati s sosednjimi občinami pri skupnem načrtovanju krajinsko zanimivih turističnih regij. Te so Vipavska Brda v sodelovanju z občinama Vipava in Komen; nadalje območje Gore skupaj z drugimi občinami v okviru razvoja regijskega naravnega parka Trnovske planote; sodelovati z občino Nova Gorica pri delitvi funkcij med obema občinskima središčema in pri razvoju medmestnega javnega prometa; sodelovati z občinami Vipavske doline pri razvijanju namakalnih sistemov in območij tržno usmerjenega kmetijstva.
- S kakovostnim urbanističnim načrtom mesta Ajdovščina ustvariti kompaktno, trajnostno, humano in privlačno mesto z vsemi družbenimi servisi subregionalne ravni, kot so kulturni dom, visoko in srednje šolstvo, stadion in športni center, zdravstveni dom, mladinski dom, domovi starejših občanov, nakupovalna središča, industrijske in druge gospodarske cone, letališče, prometno vozlišče.
- Zasnovati mrežo urbanih središč kot primestnih naselij Ajdovščine (Budanje, Ustje, Lokavec, Dolga Poljana, Cesta, Dobravlje in drugi) in dveh pomembnejših občinskih oskrbnih središč, ki sta Col in somestje Gojače–Malovše–Selo–Batuje. Ob tem pa razvijati še vrsto pomožnih oskrbovalnih središč in specializiranih turističnih središč, kot sta Šmarje in Otlica.
- V okviru vsakega naselja nuditi zadosten obseg zazidljivih površin za gradnjo enodružinskih hiš za potrebe domačega prebivalstva, v večjih naseljih zagotoviti tudi površine za gosto-nizko gradnjo in zlasti v Ajdovščini tudi za večstanovanjsko gradnjo. Večji obseg površin zagotoviti zlasti na Planini, v Cesti, v konurbaciji Gojače–Malovše–Selo–Batuje in na Colu.
- V osrednjih delih Vipavske doline pospeševati agromelioracije in komasacije, zlasti tudi namakanje ob upoštevanju okoljske ranljivosti in načel trajnosti. Na pedološko, reliefno in klimatsko primernih površinah razvijati kvalitetno vinarstvo, sadjarstvo in zelenjadarstvo. Na Trnovski planoti pospeševati predvsem živinorejo, ki naj ohranja značilne travnike in pašnike v gozdnati pokrajini. V perifernih in hribovitih delih občine zagotavljati pogoje za ohranjanje kmetijstva tudi v obliki polkmetij, hobi kmetij, z usmeritvijo v dopolnilne dejavnosti na kmetijah, v kmečki turizem ipd.
- Ohranjati varovalne gozdove in gozdove posebnega pomena ter sonaravno izkoriščati veliko lesno bogastvo občine za proizvodnjo lesa in energetske biomase. Razvijati rekreacijske in turistične funkcije v gozdu, lov ter gojitev divjadi. Varovati gozd na območjih izjemnih naravnih pojavov, kot so kraške jame, brezna, škraplje, mrazišča idr.
- Naravne znamenitosti izkoristiti za sonaravne oblike turizma in rekreacije v naravi. Na ostalih območjih Nature 2000 varovati kulturno krajino in proučiti možnosti za razvoj nekaterih novih turističnih produktov, kot so smučarski center Modrasovec, rekonstrukcija rimske vojaške postojanke na Hrušici, postavitve vetrnic vetrne elektrarne na območju Križne gore, možnosti pridobivanja mineralnih agregatov oz. rudnin (proučitev pridobivanja tehniškega kamna na območju hriba Rizenberk).
- Razvijati turistično ponudbo mesta Ajdovščina in občine nasploh s prenovo in prezentacijo starega jedra Ajdovščine Castra in srednjeveškega Šturja, z razvojem izletniškega in zimskega turizma na Trnovski planoti, z razvojem vinarstva oz. enološke in gastronomske ponudbe zlasti v Vipavskih Brdih, v vaseh pod Čavnom in v Vipavskem Križu. Razvijati vinske ceste in druge turistične itinerarije. V turistično

- ponudbo vključiti Tabor, Sv.Pavel nad Vrtovinom in Hrušico – Ad Pirum, Pilonovo galerijo, obisk izvira Hublja, verski turizem povezan s cerkvijo v Logu.
- Striktno varovati pred onesnaženjem vsa območja virov pitne vode na Trnovski planoti in njenih pobočjih; načrtovati akumulacijo Košivec in sisteme namakanja. Varovati potoke in Vipavo tudi za ribolov in obvodno rekreacijo. Smotrno izkoristiti del akumulacije Vogršček za vodno in obvodno rekreacijo v sodelovanju z občino Nova Gorica.
  - Z gradnjo stavb in prometnic se izogibati vsem možnim plazovitim in plazljivim terenom. Po načelu previdnosti ne določati zazidljivih območij tam, kjer bi lahko bile katastrofe povzročene zaradi velikih nagibov terena ob izjemnih padavinah kot posledic vremenskih sprememb, pa tudi povzročene od potresov. Izogibati se vseh lokacij na bolj strmih in visokih legah kraškega roba. Odmikati zazidavo od poplavnih območij Vipave. Z akumulacijami in namakalnimi sistemi blažiti posledice suše. S proti-požarnimi presekami na Trnovski planoti ščititi pred gozdnimi požari. Stimulirati gradnjo hišnih zbiralnikov padavinske vode za dodatno oskrbo v času velike suše, vročine in požarne ogroženosti.
  - Ohranjati gozd na legah, ki so izpostavljene močnim vetrovom. V Vipavski dolini zasajevati protivetrne pasove drevja. Vse visoko rizične objekte in naprave odmikati iz naselij oz. jih locirati v gospodarskih conah.
  - Poleg pglavitne prometne smeri Nova Gorica – Razdrto, krepiti tudi vlogo prečne prometne smeri z modernizacijo ceste Črni vrh – Col – Ajdovščina – Breg in izgradnjo novega cestnega odseka Tevče – Šmarje, z obnovo ceste Šmarje – dolina Branice in – v sosednji občini – z izgradnjo povezave na Štanjel in Komen. Modernizirati ali obnavljati lokalne ceste. Urediti vzhodni obvoz Ajdovščine z direktnim priključkom ceste na Col z Ajdovsko obvoznico. Ohranjati koridor za državni lokacijski načrt možne obvoznice vzhodno od Ajdovščine od ceste Col – Ajdovščina direktno do hitre ceste pri Dolgi Poljani (med Žapužami in Dolgo Poljano do nadvoza čez hitro cesto). Krepiti vlogo železnice tudi za primestni in medmestni potniški in tovorni promet. Ob starih jedrih naselij zgraditi javna parkirišča. Ob izstopih v turistična območja zgraditi parkirišča za turiste, rekreativce in druge uporabnike, in sicer za osebna vozila in avtobuse (Vipavski Križ, Šmarje, Col, Predmeja, Hrušica, Velike Žablje in druga naselja). Krepiti vlogo letališča.

Drugi ukrepi za doseganje ciljev oz. prioritet so še:

- Občina bo izvajala Prostorski načrt in občinske izvedbene prostorske akte z ukrepi zemljiške politike, z davčno politiko, z začasnimi ukrepi zavarovanja zemljišč, z ustanavljanjem skladov in drugimi ukrepi.
- Občina bo učinkovito spremljala stanje v prostoru, izvajala kontrolo in s pomočjo redarstva ter inšpekcijskih služb preprečevala nezakonito poseganje v prostor.
- Občina si bo prizadevala, da občani in drugi subjekti prava v zakonitih postopkih čim prej pridobijo gradbeno dovoljenje.
- Občina bo podpirala partnerstvo med javnim in zasebnim sektorjem pri urejanju prostora v skupno korist.
- Občina si bo prizadevala grajena ali naravna dobra pridobiti v javno last ali na njih uveljaviti služnost v javno korist in vpisati javna dobra v zemljiško knjigo.
- Občina bo razglasila predkupno pravico na vseh zemljiščih, ki so vključena v urbanistične načrte, ki so javna dobra in na drugih zemljiščih, ki so javnega interesa, kot so območja za gradnjo neprofitnih stanovanj, družbenih servisov, območja varstva narave, kulturne dediščine, varstva vodnih virov, obvodna zemljišča, koridorjev infrastrukture in druga.

- Občina bo ustanovila sklad stavbnih zemljišč in stanovanjski sklad za reguliranje trga zazidljivih zemljišč in stanovanjskega trga in z njimi razreševala pereče socialne in ekonomske probleme občanov, mladih družin in težko zaposljivih.
- Občina bo uvedla ukrepe začasne omejitve lastninske pravice v zaščito javnih interesov in za preprečitev zemljiške špekulacije na vseh novih zazidljivih zemljiščih, koridorjih novih načrtovanih infrastruktur, novih načrtovanih javnih zelenih površinah, in površinah javnega dobra. Na osnovi prostorskega načrta in sklepa občinskega sveta bo razglasila prepoved prometa z zemljišči, delitve parcel in druga pravna dejanja, ki bi lahko otežila ali bistveno podražila gradnjo javne gospodarske infrastrukture in drugih javnih gradenj ter vodila v neupravičeno premoženjsko korist. Začasne omejitve bodo v veljavi do sprejetja prostorskih aktov. Izjema bodo dedovanja in daritve do prvega kolena v ravni vrsti.
- Občina bo podpirala sodobne oblike izvajanja prostorskega razvoja, kot so oblike partnerstva javnega in zasebnega sektorja, gradbena komasacija in druge.
- Občina bo pravično in v ustrezni višini odmerjala davek na nezazidana stavna zemljišča.
- Občina bo izjemno pomembne lokacije pridobila v svojo korist in jih komunalno uredila, kar zlasti velja za parcele ob priključkih na hitro cesto, v mestnem središču Ajdovščine in drugje.
- Občina se bo aktivno vključevala v ohranjanje in nego kulturne krajine, kar lahko pomeni subvencioniranje ali zmanjšanje denarnih obvez za košnjo strmih in opuščeni parcel, obnovo suhozidov, teras, starih kmečkih poslopij ipd.

## **2. ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE AJDOVŠČINA**

### **6. člen**

#### **Zasnova strategije prostorskega razvoja**

Splošna demografska gibanja ne kažejo na dolgoročno večje potrebe po novih stanovanjskih površinah. Ker so prejšnji planski dokumenti določili razmeroma obsežne nove gradbene površine za stanovanja, se strateško usmerjamo zlasti v izgradnjo znotraj teh površin.

Zaradi notranjih migracij v občini in regiji je pričakovan večji razvoj mesta Ajdovščine. Dodatne potrebe po parcelah izhajajo tudi zaradi selitev iz večstanovanjskih stavb v enodružinske. Potreba po novih površinah pa zajema širši gravitacijski prostor in ne le mesto Ajdovščino. V Ajdovščini razvoj usmerjamo v prenovo, zgoščanje in pozidavo še nekaterih parcel na vzhodnem delu mesta, kar opredeljuje urbanistični načrt. Zaradi suburbanega razvoja poselitve iz mesta Ajdovščina razvijamo nova poselitvena območja tudi v Lokavcu, na Planini, v Tevčah, Cesti, Ustju, Dolgi Poljani in Budanjah.

V ostalih naseljih se območja nove poselitve določajo v tistih, ki imajo vlogo oskrbnih središč, zlasti na Colu in v konurbaciji Gojače–Malovše–Selo–Batuje. Zaradi specifične vloge kot središča Vipavskih gričev so nove površine določene tudi v Šmarjah. V drugih naseljih je nova naselitev usmerjena zlasti v že določena stavbna zemljišča ali kot zaokrožitev, zapolnitev oz. prenova starih naselbinskih jeder.

V Predmeji in Otlici so določena tudi večja območja počitniških stanovanj. V vikende je možna tudi sprememba namembnosti starih zgradb v vaških jedrih, zlasti v Vipavskih gričih, v vaseh pod Čavnom in v Vipavskem Križu. Območje vikendov je strateško načrtovano možno tudi na delu obale akumulacije Vogršček – na lokaciji, kjer ni možnosti za razvijanje obvodne

rekreacije.

Gradnja novih stanovanj bo zlasti v obliki prosto stoječih enodružinskih hiš. V mestu Ajdovščina in drugih razvojnih središč občine bodo na geotehnično varnih zemljiščih nekatera območja namenjena gosto-nizki gradnji v obliki vrstnih, verižnih, atrijskih hiš ali hiš v gručah (Lokavec, Dobravlje). Nova strnjena stanovanjska gradnja vzhodno od Šturij v Ajdovščini bo v obliki večstanovanjske (blokove) gradnje, kar velja tudi za gradnjo v delu industrijske cone v Ajdovščini, ki se ji spremeni namembnost.

Občina ima pomembno industrijsko tradicijo. Površine za proizvodnjo, ki so v mestu Ajdovščina, so prometno (hitra cesta, železnica), energetska (plinovod, čistilna naprava) izjemno primerne tudi v regionalnem in državnem merilu. Zato so namenjene tudi dolgoročno industrijski rabi, hkrati z dodatnimi površinami za proizvodno obrt, gradbeništvo, komunalne dejavnosti in za tehnološki park. Tako postane Ajdovščina regionalno in celo državno pomembno proizvodno središče, povezano tudi z dejavnostmi Politehnikе Nova Gorica.

Podjetniško iniciativo omogočajo urejene gospodarske cone v drugih središčih občine in sicer v Lokavcu, Gojačah, Batujah, Črničah in na Colu. V okviru manjših naselij so ponekod tudi površine namenjene obrti oz. podjetništvu, ki nimajo škodljivih vplivov na okolje in ki se vežejo na že obstoječe dejavnosti proizvodne obrti na zadevnih lokacijah.

### **3. ZASNOVA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE LOKALNEGA POMENA**

#### **7. člen**

##### **3.1. ZASNOVA PROMETNE INFRASTRUKTURE**

Osrednjo prometno os občine predstavlja hitra cesta Nova Gorica – Razdrto, ki občino povezuje s slovenskim cestnim križem in italijanskim avtocestnim sistemom. Po njej potekajo masovni, hitri, tranzitni promet, tovorni promet, turistične migracije in medregionalni promet. Mesto Ajdovščina in somestje Gojače–Malovše–Selo–Batuje imata izven-nivojski priključek na hitro cesto, kar daje obema aglomeracijama večjo centralnost. Vzporedno s hitro cesto poteka magistralna cesta, ki služi distribuciji prometa iz hitre ceste, medobčinskim prometnim tokovom in notranjemu prometu v občini.

Prečna prometna os je cesta Idrija – Godovič – Črni vrh – Col – Štanjel – Komen, ki predstavlja medregionalno povezavo od gorenjske preko škofjeloško-cerkljanske in idrijske subregije do Tržaško-komenskega Krasa in morja. Ta cesta se modernizira in na trasi uredi nove odseke, zlasti pa:

- cestni odsek preko Vipavskih gričev od Dolenja preko Vrtovč do Šmarij;
- nov cestni odsek med Žapužami in Dolgo Poljano do hitre ceste, s čimer se promet izloči iz mesta Ajdovščina (vzhodna kamionska obvoznica), in preko nje do Dolenja.

Strateško se varuje možni koridor ceste Idrija – Lokavec, ki bi potekala skozi dolino Bele in predor ter se priključila na Lokavško cesto. Ta prometna povezava je v proučevanju. V izvedbenem delu rezervat možne trase ni vrisan, raba tal pa je določena tako, da izvedbo ceste omogoča. Trasa je glede vplivov na okolje zelo problematična.

Strateško se predvidi podaljšanje zahodnega dela obvoznice mesta Ajdovščina do Lokavške



ceste in obvoz mimo središča Lokavca, s čemer se prometni tokovi s Trnovske planote in Lokavca vodijo neposredno na cestni obroč.

Cesta Col – Hrušica – Kalce/Logatec ohranja v slovenskem merilu pomembno vlogo alternativne prometne povezave Goriške z osrednjo Slovenijo, ki je najkrajša. Iz vidika občine krepi vlogo Cola in omogoča razvoj poselitve v Podkrajju in na Hruški planoti.

Državna cesta Col – Predmeja – Lokve – Tolmin ima medobčinski pomen in omogoča ohranjanje poselitve odročnih gorskih predelov ter njihov turistični razvoj.

Ostale ceste imajo občinski pomen in omogočajo dostopnost manjših krajev do občinskega središča. Nekatere imajo izrazito vlogo turističnih panoramskih cest. Med njimi že navedena cesta Hrušica – Col – Predmeja, Lokavec – Predmeja, ceste po Vipavskih Brdih in druge.

Magistralna cesta na odseku Vipava – Ajdovščina – Nova Gorica daje pogoje za povezan sistem poselitve in javnega prometa in po njej poteka glavna smer avtobusnih linij – primestnih in medmestnih. Avtobusni promet poteka tudi do Cola (in proti Idriji), ostale linije so manj frekventne (do Predmeje in Hrušice, do Šmarij, Planine in Brij).

Železniški promet dolgoročno pridobiva na pomenu in je proga Nova Gorica – Prvačina – Ajdovščina za občino zelo pomembna, saj jo navezuje na železniški sistem Slovenije in sosednjih držav. Ustrezno moderniziran naj služi medmestnim potniškimi vlakom in primestnim linijam s potniškimi postajami v Batujah, Kamnjah, Dobravljah in Cesti.

Prostorski načrt dolgoročno opredeljuje rezervat trase železniške proge do Vipave južno ob hitri cesti. Rezervat te proge je ena od možnih variant proge in ne ovira urbanizacije ali primarnih rab.

Za občino in regijo je pomembno športno-turistično letališče v Ajdovščini. Je izredno dobro prometno dostopno iz hitre ceste in železnice. Nanj se lahko vežejo številne dejavnosti s sinergetskimi učinki, kot so razni zračni športi, muzej letalstva, proizvodnja zračnih plovil, prireditve. V prostorskem načrtu dajemo razvoju letališča prednost, saj pokriva zelo obsežne regionalne potrebe (najbližja letališča te vrste so v Postojni, Bovcu in celo tako oddaljena, kot sta v Lescah in Sečovljah).

Peš promet se odvija lokalno v naseljih ali po peš poteh in planinskih stezah kot oblika rekreacije na območjih Trnovskega gozda in Vipavskih Brd ali do specifičnih destinacij (do izvira Hublja, do Sv. Pavla nad Vrtovinom, do Taborja nad Črničami, po poteh med vasmi pod Čavnom ali po obalah akumulacije Vogršček ipd).

Konjeniški promet se odvija lokalno, in sicer kot športno-rekreacijska dejavnost zlasti na območjih Trnovske planote, Podkrajja, okolice Ajdovščine, vasi pod Čavnom in Vipavskih gričev. Kot jahalne poti se uporabijo manj frekventirane poljske poti in gozdne ceste.

## 8. člen

### 3.2. ZASNOVA ENERGETIKE

Poglavitne usmeritve na področju energetike so:

- Razvijati ustrezne prenosne sisteme za oskrbo z električno energijo, ki bodo omogočali dobavo do večjih naselij iz vsaj dveh smeri. Postopno prehajati na 20 kV lokalno omrežje in kabliranje v naseljih. Oskrba z električno energijo mora

- zagotavljati zadostne kapacitete tako za stanovanja kot tudi za večji odjem v proizvodnji, turizmu in drugih dejavnostih
- Razvijati plinifikacijo Ajdovščine in večjih gospodarskih con (Gojače, Batuje, Črniče).
  - Zmanjševati delež tekočih goriv. Varčevati z energijo tudi s spodbujanjem javnega prevoza z avtobusi in po železnici.
  - Oskrba s tekočimi gorivi je iz bencinskih servisov v Ajdovščini in le-ti na drugih območjih občine zato niso potrebni.
  - Zaradi velikih zalog lesne biomase na Gori se stimulira njena trajnostna uporaba, vključno z možnimi kotlarnami na trda kuriva – zlasti v Predmeji in Otlici. Objekti in naprave za izrabo lesne biomase so dovoljeni v vseh zadevnih območjih rabe tal, pri oblikovanju objektov morata biti varovani krajinska in naselbinska podoba.
  - Predvideti plinarno na deponijski plin na možni lokaciji na prostoru med odlagališčem Dolga Poljana in kompresorsko plinsko postajo, ki lahko proizvaja tudi električno energijo.

Zasnove energetske infrastrukture za naselja, ki se urejajo z urbanističnimi načrti, so opredeljene v konceptih opremljanja z gospodarsko infrastrukturo in v podrobnejših delih urbanistični načrtov v zvezi z energetskim omrežjem.

## 9. člen

### 3.3. ZASNOVA KOMUNALNEGA IN VODNEGA GOSPODARSTVA TER VARSTVA OKOLJA

Vode so izjemno bogastvo občine, in sicer predvsem kot viri za oskrbo občine in sosednjih občin, ki se napajajo iz hubeljskega vodovoda z zdravo pitno vodo. Zato je varovanje vodnih virov in prispevnih območij prednostno. Nov vodovod na Goro iz Vipavske doline zagotavlja trajno oskrbo s pitno vodo Trnovske planote. Kot dopolnilo in rezerva se ohranjajo hišni zbiralniki meteorne vode za zalivanje, pranje ali izplakovanje. Ohranjajo ali po potrebi se sanirajo kali (mlake) za napajanje živine, ki so tudi značilna krajnotvorna posebnost.

Vodna akumulacija Vogršček ter predvidena lokacija Košivec omogočata namakanje kmetijskih površin. Reka Vipava, Hubelj in drugi potoki omogočajo ribolov, na Hublju sta tudi elektrarna manjše moči in ribogojnica. Na reki Vipavi se predvidi območje obvodne rekreacije ob pragovih starega mlina (Uhanje) – vse naštetu pa terja ohranitev ali vzpostavitev čistosti voda v vsaj drugem kakovostnem razredu.

Na vodah so omogočene izrabe na tradicionalnih lokacijah mlinov, žag ali kovačij za male vodne elektrarne, ribogojnice in podobno.

Reka Vipava poplavlja in se vzdržuje utrditve brežin, ki varujejo pred erozijo. Večjih del kot so novi nasipi se ne izvaja in se ohranja izlivne površine ob reki. Vsa nova gradbena zemljišča se načrtuje izven poplavnih con ali pa ukinja obstoječe (del gospodarske cone ob Vipavi v Batujah). Zagotavlja se ustrezne sonaravne regulacije pritokov Vipave – Hublja, Grajščka in drugih. Jez na akumulacijah Košivec mora zagotavljati varnost tudi ob zdrsni zemljine v akumulacijo oz. omogočiti pretok čez jez ob izjemnih padavinah. Na območju visokovodnega vala ob poružitvi ne načrtujemo nove naselitve.

Poglavitne usmeritve pri odvajanju in čiščenju odpadnih vod so sledeče:

- Čistost izvirov voda naj zagotavlja režim sonaravnega kmetovanja in druge dejavnosti, ki ne onesnažujejo kraških voda. Centralna čistilna naprava v Ajdovščini zagotavlja ustrezno kakovost vodotokov Hublja in Vipave. Z izgradnjo kanalizacijskih

sistemov in malih čistilnih naprav v številnih naseljih občine bo dosežena ustrezna kakovost manjših potokov in posredno tudi reke Vipave. Dosledno upoštevamo vsa varstvena območja vodnih virov v skladu s predpisi.

- Občina bo gradila kanalske sisteme in male čistilne naprave za vsa strnjena oz. večja naselja; omejevala gradnjo tam, kjer izgradnja kanalizacije ni racionalna in bi bile potrebne septične jame. Na centralno čistilno napravo v Ajdovščini se bodo priključila okoliška naselja.
- V vseh večjih naseljih ali skupinah naselij je potrebna ureditev čistilnih naprav odpadnih vod z objekti, ki bodo skladni s tradicionalno arhitekturo ali pa izrazito sodobni z jasnim izrazom popolnoma nove namembnosti in tehnologije kot nevsiljiv kontrast (steklo, kovine, plastika). Vodotesne greznice so dopustne le za dislocirane zaselke ali posamične, izolirane domačije.
- Čiščenje odpadnih komunalnih vod mora biti na Gori (Trnovski planoti) zagotovljeno vsaj na območjih strnjene poselitve in večjih turističnih ali gostinskih kapacitet – v Otlici in Predmeji. Razpršena naselja, kmetije, planinske kočje in drugi izolirani objekti morajo imeti sanitarne večprekatne greznice, ki so redno praznjene in vzdrževane v skladu s predpisi zaradi zaščite vodnih virov.

Usmeritve v zvezi z ravnanjem s trdnimi odpadki so:

- Zagotavljati ločeno zbiranje in odvoz odpadkov na deponijo Dolga Poljana in omogočiti njeno daljše obratovanje z ukrepi sortiranja, reciklaže in možnega izkoriščanja deponijskega plina ter vzporedne sanacije že zapolnjenih delov. Predvidi se lokacijo bioplinarne med obstoječo deponijo in plinsko kompresorsko postajo. Določiti lokacijo za deponijo inertnih gradbenih odpadkov in za občinsko kompostarno.
- V vseh večjih naseljih morajo biti urejeni ekološki otoki, na območjih večjega obiska turistov ali izletnikov tudi smetnjaki ali koši za odpadke.

Varstvo kakovosti zraka in ponora toplogrednih plinov zagotavljajo obsežne sklenjene površine gozda na Trnovski in Hrušiški planoti, ki se zaradi ogozdovanja še povečujejo. Pri vseh novih dejavnostih je potrebno skrbeti, da ne prekomerno onesnažujejo zraka. Sanirati je treba obstoječe onesnaževalce zraka in zagotoviti ukrepe za varstvo pred hrupom. Kakovost zraka bo ohranjena s stimuliranjem javnega prometa in takšnih proizvodnih dejavnosti, ki niso onesnaževalci zraka ali pa je njihov vpliv na atmosfersko polucijo nebiten.

Ker kakovost voda in zraka presegata občinske meje, bo občina z medobčinskim ali regionalnim sodelovanjem vplivala tudi na zmanjšanje onesnaženja v širšem prostoru (reke Vipave gorvodno od občine, onesnaženje zraka iz industrije v obeh Goricah in iz Furlanske nižine – zlasti Tržiča).

Vizualno kakovost okolja se ohranja in izboljšuje z varstvom značilnih naselbinskih vzorcev, kakovostnih kulturnih krajin, s sanacijo najbolj motečih grajenih struktur v prostoru (npr. silosi v Ajdovščini), z renaturacijo plazu Lokavec in z ustvarjanjem novih vrednot.

Sanira se okoljsko degradirane prostore, kot so opuščeni peskokopi in kamnolomi, nekdanji vojaški objekti in drugi.

Zasnove vodnogospodarske in komunalne infrastrukture ter varstva okolja v naseljih, ki se urejajo z urbanističnimi načrti, so opredeljene v konceptih opremljanja z gospodarsko infrastrukturo in v podrobnejših delih urbanističnih načrtov.

## **4. USMERITVE ZA RAZVOJ POSELITVE IN CELOVITO PRENOVO**

### **10. člen**

#### **4.1. OMREŽJE, VLOGA IN FUNKCIJA NASELIJ**

Mesto Ajdovščina je regionalno urbano središče, ki hkrati opravlja tudi funkcije medobčinskega in občinskega središča. Nekatere funkcije regionalne ravni si tudi v bodoče deli z vodilnim urbanim središčem regije Novo Gorico, zlasti na področjih zdravstva (bolnišnica), visokega šolstva, regionalne uprave, sodstva, kulture, tekmovalnega športa idr. Mesto Ajdovščina zato dopolnjuje in izgrajuje še manjkajoče družbene servise regionalne ravni, zlasti pa univerzitetno središče, kulturni dom, tehnološki park, prenočitvene zmogljivosti, sejemske dejavnosti ipd.

Vloga in velikost Ajdovščine se krepi z mrežo primestnih naselij, ki so gravitacijsko odvisna od vodilnega mesta in ki vzdržujejo osnovne ravni urbanih servisov. Ta so Lokavec, Cesta, Dobravlje, Budanje. Prav tako so primestnega značaja manjša naselja brez družbenih servisov, kot so Dolga Poljana, Dolenje, Kožmani, Gorenje, Slokarji, Plače, Ustje in Dolenje ter drugi manjši zaselki.

Pomembnejši občinski oskrbni središči sta Col in konurbacija Gojače–Malovše–Selo–Batuje. Obe središči sta primerno oddaljeni od Ajdovščine in z osnovnimi urbanih funkcijami pokrivata vzhodni oz. višje ležeči del občine in zahodni del občine. Somestje Gojače–Malovše–Selo–Batuje ima direkten priključek na hitro cesto, Col pa leži na križišču pomembnih prometnih smeri in gravitacijsko pokriva prostor od Predmeje do Hrušice. Obe aglomeraciji sta oz. se razvijata tudi kot zaposlitveni središči.

Med manjšimi naselji nekatera ohranjajo ali vzpostavljajo funkcije osnovne ravni, ki so pomembne za socialno kohezivnost in dostopnost prebivalcev naselja in bližnje okolice do osnovne oskrbe. Zlasti so to osnovna šola, vrtec, otroško igrišče, trgovina z živili, gostinski lokal, verska ustanova, gasilski dom ipd. Naselja te ravni so Črničje, Brje, Velike Žablje, Gaberje, Planina, Otlica in Podkraj.

Nekatera naselja imajo specifično funkcijo, ki jo opravljajo za širši, občinski ali regionalni prostor. Poleg te imajo tudi funkcije osnovne ravni: Šmarje je središče območja Vipavskih Brd s poudarjeno funkcijo turizma, gostinstva, vinarstva. Vipavski Križ ima funkcije kulture, turizma, gostinstva in verskih dejavnosti.

Osrednje gospodarske cone, vključno s prostorskimi enotami, namenjenimi industriji, so v Ajdovščini. Posebne gospodarske cone so še v Črničah, Lokavcu, Batujah in na Colu. Zaradi priključka na hitro cesto ima poudarjeno vlogo gospodarska cona v Gojačah. Predlagana gospodarska cona v Batujah ob reki Vipavi zadošča kriterijem za težko industrijo, in sicer neposredna bližina plinovoda, železnice, bližina priključka na hitro cesto, razpoložljiva tehnološka voda in vizualna izključenost iz krajine. Preveriti pa je potrebno kriterije varstva pred poplavami, varstva okolja in varstva kmetijskih zemljišč.

V okviru manjših naselij so ponekod tudi površine namenjene obrti oz. podjetništvu, ki nima škodljivih vplivov na okolje in ki se vežejo na že obstoječe dejavnosti obrti na zadevnih lokacijah. Slednje vključujejo tudi stanovanjske objekte.

## 11. člen

### 4.2. RAZVOJ DEJAVNOSTI PO NASELJIH

Na mesto Ajdovščina kot regionalno središče gravitirajo poleg ozemlja občine Ajdovščina vzhodna Vipavska dolina – občina Vipava, naselja Trnovske in Hrušiške planote, deloma tudi naselja Črnovrške planote in naselja severnega roba komenskega krasa.

Dejavnosti regijskega pomena, ki se locirajo v Ajdovščini, so predvsem:

- srednje, visokošolsko ali univerzitetno izobraževanje;
- sodišče, regionalne izpostave državne uprave in strank; društva, nevladne organizacije;
- zdravstveni dom;
- kulturni dom, muzej, galerija, knjižnica;
- mladinski center, dijaški dom;
- hotel(i), motel, igralnica;
- zimsko kopališče;
- atletsko-nogometno igrišče s spremljevalnimi objekti; športna dvorana; druga športna igrišča;
- regionalno nakupovalno središče; sejemski prostor; proizvodne in specializirane uslužne obrti;
- specializirane trgovine (npr. prodaja vozil); poslovalnice zavarovalnic;
- regionalni mediji (tisk, radio);
- industrijski park regionalnega pomena.

V Ajdovščini so tudi vse dejavnosti občinskega središča, kot so:

- vrtci, osnovne šole;
- občinska uprava;
- policijska postaja, dejavnosti civilne zaščite;
- letno kopališče, šolska športna igrišča, telovadnice, otroška igrišča;
- gasilski dom;
- gostinske dejavnosti;
- turistično-informacijski center;
- bencinski servisi, trgovine osnovne preskrbe;
- dom starejših občanov;
- versko središče, karitativne dejavnosti; pokopališče;
- pošta, poslovalnice bank;
- dejavnosti uslužne obrti;
- obrtne in druge proizvodne cone.

V pomembnejših občinskih oskrbnih središčih, t.j. v Colu in aglomeraciji Gojače–Malovše–Selo–Batuje so dejavnosti osnovnih ravni:

- večnamenska dvorana za prireditve in prostori krajevne skupnosti;
- vrtec, osnovna šola;
- otroško igrišče, večnamensko (šolsko) športno igrišče; telovadnica;
- dom prostovoljnega gasilnega društva;
- trgovina;
- gostinski lokal;
- cerkev in pokopališče;
- nekatere uslužne obrtne dejavnosti.

Zaradi velikosti naselja so našteje dejavnosti tudi v Lokavcu in Badujah, čeprav sta naselji v izraziti gravitaciji Ajdovščine. Kot subcentralno naselje Vipavskih gričev se razvijajo Šmarje, ki

imajo osnovne funkcije, kot so: šola, trgovina, gostinski lokal, cerkev, dom krajanov, otroško igrišče.

Ostala naselja občine imajo razvite samo nekatere osnovne funkcije in si jih delijo s sosednjimi naselji ali z občinskim središčem. Zaradi svoje velikosti, ugodne prometne lege, tradicije, turističnega pomena ali pa oddaljenosti od drugih oskrbnih središč imajo lahko bolj razvito družbeno infrastrukturo (Črniče, Dobravlje, Cesta, Brje, Planina, Vipavski Križ, Otlica, Podkraj). Te dejavnosti se ohranjajo kot pomembne za identiteto naselij, ni pa predvidena njihova bistvena širitev ali izgradnja novih dejavnosti javnega sektorja.

Tudi v manjših naseljih so možne lokalne oskrbne in storitvene dejavnosti, ki temeljijo na tradiciji naselja, na osebni iniciativi in podjetništvu (privatna trgovina, gostinski lokal, uslužna obrt, storitve na področjih turizma, športa, kulture, dopolnilne dejavnosti na kmetiji ipd.).

V občini je več specializiranih centrov, ki imajo specifično ponudbo glede na naravne danosti, zgodovinsko izročilo, turistično ponudbo, dostopnost in podobno, zlasti pa:

- športno in smučarsko središče Tiha dolina; smučišče na Vodicach;
- arheološko najdišče z muzejem in turističnim središčem na Hrušici;
- poligon varne vožnje, letalski klub ali sorodne dejavnosti v sklopu letališča Ajdovščina;
- središče kulturnih, verskih, kongresnih dejavnosti Vipavski križ;
- kulturne dejavnosti v okviru graščine Velike Žabje;
- turistično središče Šmarje;
- manjše lokalitete, kjer se nahajajo dejavnosti oskrbe in storitev (planinski domovi, gostišče Sinji vrh, graščina Trilek, arheološki park Sv. Pavel nad Vrtovinom, Tabor na Črničami, in drugi).

## 12. člen

### 4.3. SANACIJA RAZPRŠENE GRADNJE

V vseh naseljih občine se določijo ureditvena območja naselij, ki vključujejo plansko že določena zemljišča za naselitev, vključno s parcelami, kjer so bila izdana gradbena dovoljenja. Naselja se predvsem na osnovi upravičenih pobud občanov komunalno opremljajo, sanirajo, zgoščajo, zaokrožajo in v manjši meri širijo na nove površine, praviloma na 2.kmetijska zemljišča ali gozd, kjer gozdna raba ni v varovalnem režimu. Iz stavbnih zemljišč so izločene nekatere parcele na osnovi pobud lastnikov in če je to upravičeno glede varstva okolja, krajinsko-pejsažne kakovosti ali kjer teren reliefno ali hidrološko ni primeren za gradnjo. Če so izločena zemljišča znotraj ureditvenega območja, so opredeljena kot zelene površine naselja.

Na območjih razpršene gradnje se določajo stavbna zemljišča, na katerih stavbe že stojijo, in sicer legalno zgrajeni objekti. Razširitev gradbene parcele je možna le, če to vizualni, ambientalni, naravovarstveni, okoljevarstveni in drugi razlogi dopuščajo. Razširitev je dopustna samo za potrebe bivalnega okolja družine, za posodobitev kmetije, ureditev kmečkega turizma ipd. Za nelegalno zgrajene objekte se prouči možnost določitve stavbnega zemljišča, če to okoljski, krajinsko-varstveni in drugi pogoji dopuščajo.

V nekaterih naseljih so določene tudi površine za obrt skupaj s stanovanji podjetnikov, in sicer kjer zadevne dejavnosti že obstajajo. Nove obrtne dejavnosti ne smejo imeti negativnih učinkov na okolje ter na bivalne razmere sosedov in povzročati vidnega onesnaženja. Dejavnosti naj bodo zlasti domača obrt, predelava domačih agrarnih proizvodov do končne

ponudbe živil, gostinstvo, storitve s področja turizma, športa, umetnosti, dopolnilne dejavnosti na kmetiji ipd.

V nekaterih izjemnih primerih sanacija razpršene gradnje ni možna, in sicer tam, kjer je pravno stanje še vedno kmetijsko zemljišče ali gozd in kjer obstajajo številni in utemeljeni razlogi (Natura 2000, vodovarstveno zemljišče, varstvo narave ali kulturne dediščine, degradacija krajine ipd.).

### **13. člen**

#### **4.4. OBMOČJA RAZPRŠENE POSELITVE**

Strnjen gručast mediteranski tip vasi v Vipavskih Brdih, pod Čavnom in okoli Vipavskega Križa je bistven za identiteto kulturne krajine občine Ajdovščina. V prostorskem načrtu v celoti ohranjamo, razvijamo in dopolnjujemo tradicionalni vzorec strnjenih naselij, ki so jasno ločena in zamejena od naravne oz. kmetijske krajine.

Poleg vasi kot strnjene gruče varujemo tudi posamezne kmetije ali zaselke.

Izrazito območje razpršene poselitve kot oblike avtohtonega poselitvenega vzorca v krajini so tudi Gore – Trnovska planota. Tradicionalna oblika poselitve na tem območju so samotne, zlasti živinorejske kmetije, ki so se v veliki meri ukvarjale tudi z gozdarstvom.

Objekti, ki se lahko gradijo v okviru obstoječe parcele, so: stanovanjske stavbe, stavbe za kmetijsko dejavnost, družbeno infrastrukturo, sekundarna bivališča in ureditve s področij turizma in športa. Na ta način se ohranja značilen vzorec razpršene poselitve sredi travnatih površin ali na gozdnem robu, kar tvori avtohtono kulturno krajino. Z novimi naselitvenimi rabami torej ne določamo novih stavbnih zemljišč na izoliranih lokacijah, temveč jih urejamo kot zmerna povečanja in zaokrožanja zlasti v gozdu. Izjema je nekaj večje zazidljivo območje za sekundarna bivališča, in sicer v gozdu na zahodnem oz. južnem robu Predmeje.

Ureditve prostora na območju Gore – Trnovska planota bodo del celovite ureditve regijskega naravnega parka Trnovske planote.

### **14. člen**

#### **4.5. USMERITVE ZA CELOVITO PRENOVO**

V prenovo vključujemo stara naselbinska jedra, ki so razglašena za kulturni spomenik. Usmeritve za prenovo naselij, za katere se izdelava urbanistični načrt, so podane v zadevnih poglavjih konceptualnega dela urbanističnih načrtov.

Prenova bo potekala skladno z določili varstva kulturne dediščine. Prenova se izvaja tudi v starih vaških jedrih, ki niso kulturna dediščina. Pri prenovi so usmeritve sledeče:

- Varuje se strnjeno podobo naselja v krajini z usklajenim višinskim in tlorisnim gabaritom in koloritom. Varuje se stavbno mejo na tistem delu naselja, kjer se naselje ne širi in kjer je razpoznavna prvotna (historična) meja naselja.
- Posegi v objekte in površine, ki so razglašeni za kulturni spomenik, morajo biti skladni s predpisi glede na zadevno kulturno dediščino, kar velja tudi za vplivno območje spomenika. Na območjih, kjer varstvo kulturne dediščine ni vzpostavljeno, se varujejo značilne stare stavbe, vhodi (portoni), dvorišča (borjači), vaške ulice (gase), če so bistveno pomembni za identitetno podobo naselja in če so primerno

- ohranjeni.
- Dispozicija objektov mora slediti značilni postavitvi v prostor krajine in naselja kot celote, kot so postavitev glede na plastnice, smer slemen (oboje običajno vzporedno s plastnicami), postavitev ob ulični prostor, varovanje naselbinskega robu in druga merila.
  - Možne so adaptacije prenove, nadomestne in dopolnilne gradnje ter sprememba namembnosti v skladu z določili varstva kulturne dediščine.
  - Možne so odstranitve ruševin, nefunkcionalnih ali neestetskih objektov v cilju rahljanja strukture in večje funkcionalnosti bivalnega, delovnega in pristočnega okolja naselja v skladu z določili varstva kulturne dediščine.
  - Raba tal v starih naselbinskih jedrih je mešana, in sicer za stanovanja s spremljajočim programom, za dejavnosti družbenih servisov, kulture, gostinstva, trgovine, turizma, uslužne obrti, prostorov za čaščenje, možna je ureditev manjših trgov (piazzet), zelenic in otroških igrišč. Možna je sprememba namembnosti zgradb v vikende. Možna je tudi izgradnja novih stavb za dejavnosti manjšega obsega na področjih šolstva, zdravstva, uprave, denarnih ustanov, dejavnosti pošte ipd.
  - Poudari se vaško središče kot družbeno stičišče in simbolni ter zgodovinski prostor naselja, in sicer z urejeno površino za pešca – vaškim trgom, urejenim prostorom okoli cerkve, ureditvijo klopi, tlakov, stopnišč, javne razsvetljave, značilne ozelenitve; možne so razmejitve parcel z nizkimi kamnitimi zidci.
  - Skladnost izgleda naselja se varuje z uporabo krajevno značilnih materialov ali sodobnih imitacij materialov (izgled ometa, korcev, kamna, lesa). Fasade imajo zlasti svetlo blede tone sive, oker, rumene, rjave barve. Strehe imajo kolorit od rdeče-rjave, rjave do sive barve. Izrazite spremembe v koloritu niso dopustne.
  - Objekti za oglaševanje morajo biti skladni s podobo naselja in ne smejo razvrednotiti ambientov. Ne smejo se postavljati v simbolično in identitetno pomembne prostore, kot so okolica cerkve, okolica pokopališče in v vidni prostor značilnih vedut.
  - Avtohtona kmečka dejavnost lahko ostane v naselju, s tem da novi, povečani ali prenovljeni gospodarski objekti z obratovanjem ne poslabšujejo bivalne kakovosti. Nova gnojišča, vrata in okna ali ventilacijske odprtine novih hlevov ali drugih novih prostorov za gojenje živali morajo biti na nasprotni strani glede na sosednje stanovanjske objekte in se locirajo zlasti na naselbinskem robu. Novi večji objekti in naprave kmetijske dejavnosti naj bodo na vizualno manj izpostavljenih lokacijah v sklopu naselja. Na robu naselij ali zven njih so predvidene lokacije za preselitev kmetij ali za izgradnjo večjih kmečkih gospodarskih poslopij.
  - Na prostoru naselbinskega roba, kjer se naselje ne širi, se varuje ali vzpostavlja likovno in ekološko značilen rob primorskega naselja z estetsko oblikovanimi in usklajenimi pročelji, uporabo značilnih materialov in strehami ter z zasaditvijo sadnega drevja ali ureditvijo vrtov.

Specifične (posebne) usmeritve za prenovo naselij, ki se urejajo z urbanističnim načrtom, so podane v ustreznih poglavjih urbanističnih načrtov.

## **5. USMERITVE ZA RAZVOJ V KRAJINI**

### **15. člen**

#### **5.1. RAZVOJNA OBMOČJA ZA POSAMEZNE DEJAVNOSTI, KI SO VEZANE NA NARAVNE VIRE**



Na območjih kmetijskih zemljišč najvišje kakovosti v ravninskem delu Vipavske doline, in sicer na Ajdovskem polju, med Selom in Dobravljami, med Lokavcem, Cesto in Ajdovščino in še na nekaterih območjih razvijamo intenzivno tržno kmetijstvo. Slednje ima še toliko večjo težo, ker je na teh površinah možna pridelava mediteranskih kultur, za katere so prostorske možnosti v Sloveniji zelo majhne (vinarstvo, sadjarstvo, vrtnine).

Kmetijstvo razvijamo tudi na drugih območjih v funkciji dopolnilne zaposlitve in ohranjanja kulturne krajine – zlasti na Vipavskih gričih, okoli vasi pod Čavnom, okoli Vipavskega Križa, Dolge Poljane in Budanj. Kmetijstvo je tudi temelj varovanja kulturne krajine na Trnovski planoti in na agrarnih območjih Podkraja ter Hrušice. Na vseh naštetih območjih je kmetijska dejavnost podrejena varstvu krajine, varstvu vodnih virov in kulturne dediščine.

Gozd je zaradi svoje razprostranjenosti in strnjenosti veliko bogastvo občine Ajdovščina. Gozdove smotrno in sonaravno izrabljamo zlasti na Trnovski in Hruški planoti. V gozdu razvijamo rekreacijo v naravnem okolju predvsem kot pohodništvo, kolesarjenje, nabiranje gozdnih sadežev. Gozd sonaravno izkoriščamo za energetske potrebe za ogrevanje v gospodinjstvih, možne so tudi kotlarne na lesno biomaso. Intenzivno izkoriščanje gozdov na strmih, osojnih ali plazovitih legah ter izkoriščanje gozdne zarasti ob vodah ni možno.

Proizvodnja mineralnih surovin ali rudnin v občini ni predvidena. Za obstoječe kope sta obvezni končna sanacija in renaturacija. Predviden je en urejen kop (kamnolom), predvsem za potrebe občine.

Vode so izjemno bogastvo občine, in sicer kot viri pitne vode za oskrbo občine in regije z zdravo pitno vodo (izvir Hublja). Zato je varovanje vodnih virov in prispevnih območij pitne vode prednostno. Vodni akumulaciji Vogršček in Košivec omogočata namakanje kmetijskih površin. Reka Vipava, Hubelj in drugi potoki omogočajo ribolov, na Hublju je tudi ribogojnica. Na reki Vipavi pri Uhanjah se predvidi območje obvodne rekreacije ob pragovih starega mlina – vse naštetu pa terja ohranitev ali vzpostavitev čistosti voda v vsaj drugem kakovostnem razredu.

Skladno s prostorskim urejanjem v sosednji občini se izkoristi vodno površino in vodno krajino akumulacije Vogršček za kopanje, vodne in obvodne športe ter za ribolov.

## 16. člen

### 5.2. POSEBNA OBMOČJA, KJER SE OHRANJAJO IN RAZVIJAJO PREPOZNAVNE KVALITETE IN VREDNOTE PROSTORA

Prednostna območja ohranjanja narave so sklenjena območja gozdov na Trnovski planoti, zlasti območje Golakov in Čavna. Tu so zato predvidene samo sonaravne dejavnosti gozdarstva, rekreacije v naravi in lova. Možne so postavitve planinskih in lovskih koč. Na območjih strnjenih gozdov Hrušiške planote se zlasti štiti njihovo funkcijo habitata velikih zveri (medveda).

Strogo varovana so vsa območja preloma (roba) Trnovske planote in strmih pobočij Čavna, Gore in Kovka, in sicer pred vsemi ureditvami, ki bi prožale erozijo, povzročale kamnite podore ali plazove in krnile naravno okolje.

Ostala območja ohranjanja narave se varujejo kot sestavino kulturne krajine, kjer je narava tradicionalno sooblikovana od človeka in je v sožitju s kmetijskimi dejavnostmi: na Gori, v Vipavskih gričih, v okolici vasi pod Čavnom in Kovkom. Tu varujemo manjše gozdne sestoje,

gozdne zaplate, obmeje, živice, tradicionalno parcelacijo, terase, suhozide itd. Posamezni naravni spomeniki so ohranjeni kot sestavina celovitega varstva (hidrološki spomeniki, posamezna drevesa v naseljih, brezna itd.). Enako velja za kulturno dediščino, ki je nedeljiva sestavina krajine Vipavskih gričev, na Gori in v naseljih pod Čavnom in Kovkom. Varujemo strnjeno pozidavo vaških jeder v njihovih najpomembnejših arhitekturnih in vizualnih sestavinah. Dajemo jim nove namembnosti, ki jih terja današnji čas (nekmečka poselitev, vinarstvo, kmečki turizem, vikendaštvo). Prezenteramo najpomembnejšo dediščino z ustreznimi ureditvami in dostopi (Hrušica, Sv. Pavel nad Vrtovinom, Tabor na Črničami, dvorec Velike Žablje, grad Trilek) in jim damo novo turistično in kulturno vsebino.

Posebni (specifični) območji varstva kulturne dediščine sta staro jedro (Castra) Ajdovščine in Vipavski Križ.

Vloga in način varovanja starega jedra Ajdovščine (in Šturja) sta opisana v urbanističnem načrtu Ajdovščine.

Posebno vlogo in pomen kulturnega spomenika ima Vipavski Križ s svojim vplivnim območjem kulturne krajine. Je gotovo najbolj značilen slovenski spomenik mediteranske naselbinske dediščine urbano-ruralnega tipa – naselja na vzpetini, ki ni ob morju. Zato tu prednostno razvijamo dejavnosti kulture, turizma, verskih ustanov.

## 17. člen

### 5.3. OBMOČJA ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, OBMOČJA ZAŠČITE IN REŠEVANJA

Občinsko ozemlje ogrožajo nekatere možne naravne nesreče, ki so lahko še večje in bolj verjetne zaradi vremenske prelomnice med sredozemsko in kontinentalno-subalpsko klimo, ki poteka po ozemlju občine.

Pobočja Čavna, Gore in Kovka so na strmih in višjih legah plazovita. Lokavški plaz Slano blato je med največjimi v Sloveniji in se sanira. Na vseh rizičnih zemljiščih se ne sme izvajati večjih agrotehničnih in gradbenih del. Zagotoviti je potrebno nemoten tok vseh potokov oz. nagel odvod padavinskih vod iz plazljivih območij. Kanaliziranje večjih potokov v zaprtem profilu pri novih ureditvah ni dovoljeno.

Reka Vipava poplavlja in se zato izvajajo hidrotehnična dela varstva pred poplavami.

Trnovska in Hrušiška planota sta v suhem in vročem vremenu izpostavljeni gozdnim požarom, katerih širjenje se omejuje z gozdnimi preseki.

Celotno ozemlje občine je v poletnih mesecih vododeficitarno. Posledice suše kot naravne ujme se v kmetijstvu zmanjšuje z vodnimi zadrževalniki (Vogršček, Košivec), sicer pa tudi z uporabo meteorne vode (hišne cisterne) in dolgoročno z gojenjem kulturnih rastlin, ki so bolj odporne na suše in vročino.

Potresna nevarnost je na območju občine splošna (ne bistveno višja kot v regiji) in izvira iz stika afriške in evrazijske kontinentalne tektonske plošče. Potresno nevarnost lokalno povečuje stik naplavin ali vršajev v Vipavski dolini s kompaktno hribino Trnovskega gozda, Hrušice ali Vipavskih gričev. Na vsem območju občine ne načrtujemo objektov ali dejavnosti, ki bi bile posebej rizične v primeru potresov ali pa so te dejavnosti ustrezno protipotresno načrtovane in objekti ustrezno zaščiteni (npr. plinovod s kompresorsko postajo, na

akumulaciji Košivec, industrija v Ajdovščini). Lokacije na pobočjih Čavna, Gore, Kovka oz. pod robom Trnovske planote so ob potresih dodatno ogrožene zaradi možnega zdrsa zemljine, padanja kamenja ipd. Zato ne načrtujemo pozidave na višjih legah od že obstoječih naselbinskih robov oz. nižje.

Dobra prometna dostopnost občine iz različnih smeri omogoča reševanje, dovoz pomoči ali evakuacijo (po hitri cesti in magistralni cesti, po železnici, v smereh iz Črnovrške planote, Nove Gorice, iz Ljubljane, v smereh proti Tržaško-Komenskemu krasu). Ugodna središčna lokacija zdravstvenega doma, policijske postaje, gasilcev, civilne zaščite in letališča v Ajdovščini zagotavlja hitre ukrepe zaščite in reševanja. Dodatno varnost nudi poklicno gasilstvo v Novi Gorici, lokacija Slovenske vojske v Vipavi, center civilne zaščite in druge.

Prostovoljno gasilstvo je razvito v skoraj vseh naseljih občine, kar predstavlja temelj zaščite, reševanja in samozaščitne vzgoje na tem področju.

Logistično območje civilne zaščite in reševanja je v povezavi s policijsko postajo, gasilskim domom in heliportom predvideno pri letališču v Ajdovščini.

## **18. člen**

### **5.4. OBMOČJA ZA OBRAMBNE POTREBE**

V občini strateško ohranjamo območja za potrebe obrambe, in sicer letališče v Ajdovščini in telekomunikacijsko lokacijo na Čavnu. Objekt ob Vipavski cesti se vključi v dejavnosti univerzitetnega kampusa in se sedanja dejavnost centra civilne zaščite preseli v okvir logističnega centra.

Strateško se predvidi širitev letališča proti zahodu in ukinitvev vzhodnega dela letališča, ki se ga nameni izrazito mestotvornim dejavnostim. Taka sprememba v namenski rabi omogoči podaljšanje obvoznice v zahodnem delu mesta do Lokavške ceste. Razširitev letališča je strateško omogočena tudi proti severu do Lokavške ceste.

## **6. USMERITVE ZA DOLOČITEV NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČ**

### **19. člen**

#### **6.1. STAVBNA ZEMLJIŠČA**

Za stara vaška in druga naselbinska jedra, za katera so značilne vrednote sklenjene primorske arhitekture se določi splošni režim mešanih rab. V njih so poleg stanovanjske rabe možne prenove in spremembe namembnosti za dejavnosti nekmečke poselitve, gostinstva, vinarstva, trgovine, turizma, domače obrti, kulture, opravljanje verskih obredov in spremembe v počitniške hiše. Možno je ohranjanje tradicionalne in dopolnilne dejavnosti na kmetiji. Vse naštetu se podrobneje opredeli v izvedbenem delu.

Večina naselitvenih površin v ureditvenih območjih naselij je določena kot splošne stanovanjske površine.

Javne družbene dejavnosti in druge oskrbne in storitvene dejavnosti so kot posebna raba opredeljene tam, kjer ni predvidena kombinacija s stanovanjsko rabo, kar velja za srednje in

visoke šole, zdravstvo, poslovne dejavnosti). Najbolj izrazite centralne rabe so v Ajdovščini, kjer jih tudi diferenciramo kot območja družbene infrastrukture, kar podrobneje določa urbanistični načrt. V ostalih večjih naseljih, kjer želimo krepiti njihov urbani značaj, so opredeljene kot območja družbene infrastrukture ali kot mešana območja. Najpogosteje pa sta opredeljeni obe rabi (poleg starega naselbinskega jedra se je v večini naselij razvilo novo območje centralnih funkcij s šolo, trgovino, gostilno, domom krajanov, gasilskim domom ipd.).

Proizvodne površine omogočajo nadaljevanje industrijske tradicije v mestu Ajdovščina in razne oblike podjetništva – kot spodbujanje lokalne iniciative – v različnih naseljih občine.

Kot industrijske površine so določene le obstoječe cone v Ajdovščini in nove prostorske enote med obvoznico in hitro cesto. Ostale proizvodne površine omogočajo umeščanje proizvodne obrti, gradbeništva, komunale, skladiščenja, prevoznitva, pa tudi dejavnosti, ki se neposredno vežejo na proizvodnjo (prodaja, sejemske dejavnosti itd.). Zato jih lahko označimo kot »gospodarske cone«. Locirane so na površinah, ki so že doslej opredeljene v ta namen in ki jih zmerno širimo (v Ajdovščini, na Colu, v Lokavcu, Gojačah, Črničah in dve coni v Batujah).

Ostale proizvodne površine določamo kot posebno rabo tam, kjer že obstajajo enklave obrtnih podjetij v številnih manjših naseljih in kjer omogočamo njihovo zmerno širjenje na lokacije, ki niso v neskladju z bivalnim okoljem in kulturno krajino. Na ta način omogočamo dodatno zaposlitev na podeželju in ohranjanje poseljenosti. V takšna območja vključujemo tudi objekte opuščene proizvodnje (Col, Predmeja). Opisane cone vključujejo tudi stanovanjsko rabo. Opredeljene so v Brju, Vrtovinu, Skrilju, Predmeji, Potočah, Planini, Črničah, Šmarjah, Ustju (okolica) in drugod.

Strateška orientacija v urejanju prostora je tudi ohranjanje kulturne krajine, ob tem pa tudi vitalnega, konkurenčnega kmetijstva. Zato se avtohtone kmetije ohranjajo v starih delih naselij, nove ali bistveno povečane kmetije pa na robu naselij ali izven njih. Opredelimo jih kot površine kmetijskih gospodarstev.

V sklop urbanih rab vključujemo tudi površinske vode, ki tečejo skozi naselja, hkrati z obvodnim zelenjem, nadalje manjše gozdne otoke s socialno-rekreacijsko funkcijo, zelenice z otroškimi igrišči. Ker gre v mnogih naseljih za preplet urbanega in agrarnega, se v nekaterih naseljih ohranjajo tudi enklave kmetijskih zemljišč (najpogosteje vinogradov, travnikov, sadovnjakov), kjer mora biti obdelovanje prilagojeno urbanemu okolju, omogočena pa tudi javna uporaba poljskih poti, dostopov v gozd, do voda ipd.

## 20. člen

### 6.2. KMETIJSKA, GOZDNA IN DRUGA ZEMLJIŠČA

Območja tržnega intenzivnega kmetijstva so ravninski ali blago razgibani predeli dolinskega dna Vipavske doline in njenih obrobij, kjer ni večjih omejitev. Možni so agrotehnični ukrepi, namakanje, komasacije, gradnje kmetijskih pomožnih objektov ipd. Varujejo se pglavitne naravne kakovosti, kot so obrežna vegetacija ob Vipavi, gozdni otoki, urejajo se drevesne protivetrne zaščite. Večja strnjena območja prednostnega kmetijstva so Ajdovsko polje, površine med Malimi Žabljami, Dobravljami in Selom, okolica Batuj, površine med Lokavcem in urbani predeli Ajdovščine ter druga.

V kulturni krajini Vipavskih Brd, vasi pod Čavnom in Kovkom ter v okolici Vipavskega Križa

prevladuje preplet vinogradov in drugih kmetijskih kultur z gozdnimi pasovi na strmejših legah in z značilno gručasto poselitvijo v vaseh ali zaselkih. Možno je sonaravno kmetijstvo, nova poselitve se zaokroža v obris obstoječe. Vse prostorske ureditve morajo biti skladne s smernicami in predpisi o varstvu narave, kulturne dediščine in zaščite vodnih virov.

Varovana in negovana kulturna krajina kmetijstva in gozdarstva hkrati s poselitvijo prevladuje na planotah od Predmeje do Žagoliča, kjer se varujejo kmetijski celki z avtohtono razpršeno poselitvijo, ki se med seboj ne zliva ali nadalje razpršuje. Ohranjajo se celote travnatih (živinorejskih) površin, prepletene z gozdom. Možna je sočasna raba turizma, rekreacije, športa in sekundarnih bivališč.

Ohranjena naravna krajina – zlasti kot gozdna raba – prevladuje na gozdnatem in hribovitem območju Trnovskega gozda in Hrušice, vključno s kraškim robom ter na gozdnatih in hribovitih delih Vipavskih Brd. Tu prevladuje ohranjanje naravnih kakovosti zlasti kot gozdna raba z redkimi senožetmi, na višjih ali strmih – prepadnih legah pa tudi kot skalovit svet. Možna je rekreacija v naravnem okolju, ki ohranja vrednote brez večjih negativnih posegov. Na nekaterih površinah v zaraščanju so možne ureditve športno-rekreacijskih površin (npr. golf igrišča).

Površinske vode pomembno bogatijo krajino, zato jim v pejzažnih ureditvah namenjamo veliko pozornost. Na Vipavi se ohranjajo in vzdržujejo sonaravne ureditve pred erozijo, ne gradi pa se novih objektov in naprav, ki bi zmanjšale biotsko in estetsko vrednost reke. Izjema so lokacije, kjer bi poplava povzročila veliko materialno škodo in naravne degradacijske procese. Ob Vipavi se predvidi lokacijo za obvodno rekreacijo in piknike ob pragovih nekdanjega mlina (Uhanje pod Tevčami).

Na potokih Hubelj, Grajšček in drugih, se ohranjajo ureditve, ki varujejo pred škodljivim delovanjem voda in se jih postopno spremeni v bolj sonaravne izvedbe. Poleg akumulacije Vogršček se akumulacijo Košivec uredi večnamensko tudi za gojenje rib in rekreacijo s čim manjšim nihanjem vodostaja v času, ko namakanje ni potrebno.

Kot sanacijo degradirane krajine se izvede nadaljnjo utrditev in renaturacijo plazu Slano Blato nad Lokavcem. Sanacija se izvaja tudi na deponijah materiala iz plazu severno od letališča z možno ureditvijo prostora za širitev letališča ali za poligon učenja vožnje z motornimi vozili. Zapolnjene dele deponije Dolga Poljana se dolgoročno renaturira tako, da dobijo obliko naravne vzpetine – griča, ki se vklaplja v pejzaž Vipavske doline.

Novo tehnično infrastrukturo se vodi po skupnih koridorjih in kjer je to ekonomsko in tehnično možno (plinovodni odcepi, elektrovi v naseljih) v podzemni izvedbi. Nove prometne komunikacije naj bodo harmonično vkomponirane v krajino in naj omogočajo njeno neokrnjeno vizualno doživljanje. To zlasti velja za nov odsek ceste čez Vipavska Brda med Dolenjem in Šmarjami, ki odpira poglede na krajinski pejzaž, zlasti na zoženo dolino Vipave pod cesto, na panoramo mesta Ajdovščina, na silhueti vasi Vrtovče in Šmarje.

Specifično tehnično krajino predstavlja infrastruktura odlagališča odpadkov in kompresorske postaje na plinovodu pod Dolgo Poljano.

Urbana krajina prevladuje znotraj območij urbanističnih načrtov Ajdovščine, Lokavca, Dobravelj, konurbacije Gojače–Malovše–Selo–Batuje in Cola.

Značilna majhna vaška pokopališča – kot prostore javnega dobra – se ohranja, saj krepijo socialno kohezivnost. Omogoča se njihov zmerno širjenje in uredi kulturno-pietetno podobo

okolice.

## **7. USMERITVE ZA DOLOČITEV PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV**

### **21. člen**

#### **7.1. POGOJI ZA DOLOČITEV OBMOČIJ ZA RAZVOJ IN ŠIRITEV NASELIJ**

V prostorskem načrtu so upoštevane analize naselij (Studio 3 d.o.o.) in druga strokovna gradiva. Izhodišče za določitev zazidljivih površin je formalno-pravno veljavni prostorski plan z dopolnitvami in odloki ter tisti izvedbeni akti (zazidalni, ureditveni, lokacijski načrti), ki niso v nasprotju s cilji strategije.

Sprejete so tiste pobude občanov in drugih udeležencev za nove zazidljive parcele, ki zaokrožujejo ter zgoščajo naselja in niso v nasprotju z varstvom kulturne dediščine, varstvom narave, varstvom vodnih virov, kmetijskih zemljišč in drugih omejitev. Nekoliko bolj liberalno so obravnavane pobude za objekte za potrebe kmetijstva, kjer so pobude usklajevane z varstvenimi merili. Enako velja za tiste kmetijske objekte, ki so v kategoriji enostavnih objektov.

Pobude za spreminjanje zemljišč iz zazidljivih v primarne rabe so sprejete tam, kjer reliefni, hidrološki, biotopski razlogi opravičujejo zeleno površino v naselju ali kjer je na lokaciji znotraj naselja upravičena ureditev zelenice (ali nadaljevanje primarne rabe s strani lastnika). Če pa gre za strnjeno naselje se znotraj obrisa zazidljivih površin ne vrača v primarno rabo. Primarna raba se ohranja tudi tam, kjer je bilo predvideno širjenje na kmetijsko zemljišče izven obrisa naselja in je pobuda lastnika, da se parcela vrne v primarni rabi.

Širitev naselij je načrtovana zlasti slabših kmetijskih, ohranja na območja zaraščanja, ob komunikacijah in na parcele z dobro infrastrukturno navezavo. Izločena so rizična zemljišča (plazovita, poplavna).

V strokovnih podlagah je ugotovljeno, da so za novo pozidavo na pogojno plazljivih terenih potrebne dodatne geotehnične študije. Podobno velja za poplavna območja. Ker v času izdelave prostorskih aktov teh gradiv ni na razpolago, so prosilci za gradbena dovoljenja napoteni na pridobitev geotehnične presoje na rizičnih lokacijah (okoli Lokavca, pod Čavnom, Grivče, Slejkoti, Žapuže ...).

Urbanistični načrt za Lokavec omogoča gradnjo samo na stabilnih in neogroženih površinah, za ostale površine velja moratorij do izdelave geotehnične presoje (vseh možnih novih zazidljivih lokacij).

Nova naselitev se usmerja v mesto Ajdovščino in občinska oskrbna središča ob komunikacijah in z ugodnimi ravninskimi legami, kjer ni večjih omejitev: Gojače–Malovše–Selo–Batuje, Dobravlje, Budanje, Col, ravninski del Lokavca, Cesta.

Večji poudarek v razvojnem smislu se da Šmarjam kot središču kulturno-krajinskega, agrarnega območja.

V drugih, vitalnejših naseljih, se predvidi nova zazidava kot razširitev obstoječih ureditvenih območij z ev. manjšimi zaokrožitvami na zemljiščih, kjer omejitev ni: Črniče, Vrtovin, Škrilje, Plače, Male Žablje, Velike Žablje, Dolenje, Tevče, Planina.

V ostalih naseljih so zazidljiva zemljišča znotraj obstoječih ureditvenih območij ali kot manjše razširitve in zaokrožitve.

Kjer ni kulturnovarstvenih pogojev in omejitev, se omogoča prestrukturiranje prvotnih zaselkov in vasi (odstranitve in nova gradnja, rekonstrukcija, prenova, modernizacija prometnic, možna gradnja obratovalnic, kmetijskih poslopij, garaž itd.).

Stara jedra naselij so posebna prostorska enota znotraj enote naselja z usmeritvami za prenavo, nadomestno gradnjo ali novogradnjo.

Omogoča se razvoj malega gospodarstva, zlasti proizvodne obrti in se prostorsko določijo gospodarske cone Črniče, Gojače, Batuje, Lokavec, Col in industrijske ter obrtne cone v Ajdovščini (opredelitev proizvodnih območij v Ajdovščini je dana v okviru urbanističnega načrta). Gospodarsko cono Batuje ob železnici se reducira zaradi poplavnosti.

Zaradi velikosti in pomena naselij v sistemu poselitve in zaradi njihove razvojne dinamike se v občini Ajdovščina izdelajo urbanistični načrti za: Ajdovščino, Col, Lokavec, Dobravlje, Budanje in za aglomeracijo Gojače–Malovše–Selo–Batuje.

## **8. KONCEPTI RAZVOJA NASELIJ, ZA KATERA SE IZDELA URBANISTIČNI NAČRT**

### **22. člen**

#### **8.1. KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA MESTA AJDOVŠČINA**

Območja stanovanj so konceptualno na severnih delih mesta, medtem ko so proizvodni, izobraževalni in nakupovalni deli mesta na južnih. Večje naselitvene gostote so blizu središča, gostota pa pada z oddaljenostjo od središča in na terenih z večjim nagibom ter na lokacijah zahodno (Gradišče) in vzhodno (Žapuže). Nova gosta stanovanjska zazidava je predvidena na površinah Ribnik in v okviru rekonstrukcije (spremembe namembnosti) cone Lipa. Zazidave srednje gostote so predvidene kot zgostitve in zaokrožitve delno že pozidanih območij, kjer obstajajo izrazite ambientalne kakovosti, bližina infrastruktur in druge lokacijske prednosti (zahodni rob pozidave ob Vilharjevi do zelene poteze Police – Školj). Enodružinske hiše zaokrožajo in zarobljajo naselje Gradišče (proti vzhodu do zelenih območij Polic). Stanovanjska raba je predvidena v kombinaciji z obratovalnicami, lokali in drugimi servisi v sklopu obrtnih con. Novi stanovanjski kompleksi ob robu visokošolskega območja so namenjeni študentskemu naselju in stanovanjem za učitelje oz. raziskovalce.

Možna je izgradnja dodatnih kapacitet dijaških domov (Police) in novega doma starejših občanov (ob Lokavški cesti) in mladinskih prenočitvenih zmogljivostih (na Palah).

Na ta način Ajdovščina ostaja kompaktno mesto kratkih razdalj in se ne širi disperzno v okolico, kjer obstajajo različne omejitve, varstveni režimi ali večji riziki (1.območje kmetijskih zemljišč na Ajdovskem polju, okoli Gradišča in Žapuž, varstvo narave in vodnih virov ob Hublju in na pobočjih severno od mesta ter istočasno riziki plazovitosti na strmih pobočjih).

Stanovanjska raba v mestu Ajdovščina se ohranja in je hkrati oblika prenove v starem jedru (Castra) in v Šturjah zlasti za enote višjega cenovnega razreda in v povezavi s podjetniško dejavnostjo lastnika (uslužna obrt, gostinstvo, specializirana trgovina). Stanovanja so tudi v višjih nadstropjih zgradb centralnih območij razen tistih, kjer je namembnost izrazito specifična (šolstvo, zdravstvo, športni objekti, kulturni dom itd.).

V okviru stanovanjskih območij se lahko nahajajo dejavnosti osnove ravno sosedstva, kot so otroško igrišče, vrtec, manjša trgovina, gostinski lokal, dejavnosti osebne nege, nemoteče poslovne dejavnosti.

Glede na večje potrebe za lokacijami prostostoječih enodružinskih hiš se predvidijo lokacije v sosednjih naseljih na neproblematičnih zemljiščih (ravninska zemljišča v Lokavcu, Cesti, Tevčah, Plačah, Dobravljah, Budanjah in drugod).

V osnovnem konceptu urbanističnega načrta so proizvodna območja na južnem delu mesta na obstoječih ali dopoljenih lokacijah in med obvoznico ter hitro cesto. Večji kompleksi z najbolj ugodnimi infrastrukturnimi povezavami so namenjeni industriji, ostali pa obrtnim conam. Naštete prostorske enote lahko vključujejo tudi dejavnosti gradbeništva, skladiščenja, prevoznništva, komunale, mestne energetike.

Zaradi osnovne lokacijske in ekološke neuskkljenosti z urbano rabo v okolici, zaradi bližine starega jedra in motečega tranzita tovornih vozil skozi mesto se dolgoročno spremeni namembnost treh prostorskih enot:

- dela območja tovarne Lipa skupaj s skladiščem naftnih derivatov v stanovanjsko cono in na obrobju sprememba v mešano rabo stanovanj z družbeno infrastrukturo;
- južnega dela kompleksa Primorje med Vipavsko cesto in Hubljem za širitev univerzitetnega campusa ob Vipavski in za univerzitetni tehnološki park ob Hublju;
- prostorske enote Pale, ki se preobrazi v mešano rabo mladinskega centra v povezavi s športnimi dejavnostmi;
- območje tovarne Lipa se glede bodoče namembnosti definira na osnovi javne razgrnitve in obravnave, ker obstajajo različni interesi za izrabo tega prostora.

Urbanistična zasnova daje poseben poudarek mešanim območjem, ker se s sočasno rabo kompatibilnih dejavnosti ustvarja bolj kompleksen in investicijskim pobudam prilagojen mestni organizem kot pri strogem enonamenskem coningu. Ta so:

- staro jedro Ajdovščine je namenjeno dejavnostim kulture, turizma, gostinstva, specializirane trgovine, uslužnih obrti, upravi, denarnim zavodom, opravljanju verskih obredov in stanovanjem;
- staro jedro Šturje je namenjeno stanovanjem, gostinstvu, turizmu, uslužni obrti, opravljanju verskih obredov in trgovini,
- širše območje mestnega središča med Gregorčičevo in Goriško cesto je namenjeno trgovini, turizmu, (hotel, igralnica), gostinstvu, javni družbeni infrastrukturi na področjih zdravstva, sodstva, policije, sedežem strank, združenj in društev, pisarnam, pa tudi stanovanjem.

Ajdovščina se priključuje na sistem slovenskih avtocest z direktnim priključkom na hitro cesto v podaljšku Tovarniške ceste, ki vodi dalje proti Dolenju. Na hitri cesti sta ob mestu počivališči z bencinskima servisoma, ki omogočata izvoz v mesto. Ker sta na počivališčih tudi turistično-informacijska centra, se potniki lahko odločijo za obisk mesta oz. zaledja.



Hrbtenico mestnega prometnega sistema tvori magistralna cesta Razdrto – Nova Gorica, ki na območju mesta preide na obvoznico, ki izloča tranzitni in tovorni promet oz. ga vodi na priključek s hitro cesto. Prečna medregionalna in medobčinska cesta Idrija – Col – Ajdovščina se poveže z obvoznico po Bevkovi ulici z večjo preureditvijo križišča Bevkova-Idrijska cesta. Polega tega se dolgoročno rezervira koridor obvoznice mimo mesta iz smeri Cola. Ta se odcepi pri prvi serpentinu in se med Žapužami in Dolgo Poljano spusti do priključka s hitro cesto. S tem se tudi tranzitni, zlasti tovorni promet iz smeri Godovič – Idrija – Col vodi mimo mesta na hitro cesto. Tako je ustvarjeno direktno nadaljevanje te ceste preko hitre ceste do Dolenjega in čez Vipavska Brda do Komna in morja. Opisana vzhodna obvoznica se opredeli kot rezervat trase.

Z izločitvijo tranzita in težkega kamionskega prometa imajo vse ceste znotraj mesta mestotvoren značaj in so nosilke različnih programov, ob njih vodijo pločniki in kolesarske steze, ob njih so zasajeni drevoredi. Osrednja mestna cesta je Goriška cesta, ki se nadaljuje na Vipavsko cesto, ki postane tudi osrednja os univerzitetnega kampusa. V smeri sever – jug je osrednja prometnica Tovarniška cesta, ob kateri se nizajo trgovski, poslovni, razstavnici in drugi programi, ki tvorijo kontaktno cono med javnim uličnim prostorom in industrijskimi conami.

Zbirne ceste za promet iz stanovanjskih in drugih prostorskih enot so Gregorčičeva, Idrijska, Lavričeva cesta in Cesta IV. prekomorske brigade. Ker je mesto v severnem predelu slabo povezano v smeri vzhod-zahod, se zgradi nova prečna povezava med Vilharjevo cesto in Cesto IV. prekomorske brigade pod HE Hubelj. Ostale ceste so interne stanovanjske ceste ali kamionske ceste znotraj gospodarskih con ali pa mesto povezujejo z bližnjimi naselji (Lokavška cesta, Cesta v Zapuže in Kožmane, Grivška pot).

Hrbtenice sistema zelenih površin predstavljajo pasovi zelenic in parkov ob Hublju in Lokavščku oz. Grajščku, s čimer se urbani pejzaž bogati z vedno živim vodnim elementom. V parkovnem okolju je predstavljeno sotočje obeh potokov. Z zeleno cezuro ob Hublju je ustvarjena tudi čitljiva ločitev naselij Šturje in Ajdovščine, ki je bila nekoč pomembna historična meja slovenskega ozemlja in ki identitetno razlikuje mestni in vaški značaj obeh naselij. Zeleni klin v mesto prodira iz severa od griča Školj (Gradišča) mimo Polic do parka ob cerkvi. Parkovni sistem dopolnjujejo še park med Hubljem in starim jedrom (Castra) kot zgodovinski – antični park, park ob Ricatovi vili (klasicistični park), pokopališče in športno-rekreacijski parki. Ti so štirje, in sicer športni park Police (kopališče, razna športna igrišča), atletsko-nogometni stadion z vadbenim igriščem (nogomet, vse atletske discipline), univerzitetno športno igrišče (košarka, odbojka, rokomet, teki) in kompleks igrišč Pale (alternativni športi, tenis, rolkanje, kotalkanje). Našteti športno-rekreativni parki vključujejo tudi grajene ureditve.

Mestne ceste so ozelenjene z drevoredi, ki jih je predvidel že arhitekt Fabiani. Drevoredi humanizirajo urbani pejzaž in ga oblikovno povezujejo. Drevoredi so ob Goriški, Vipavski, Tovarniški cesti in Cesti 5. maja, ob Lokavški na območju pokopališča, Bevkovi in ob glavni promenadi skozi kampus.

## 23. člen

### 8.2. KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA NASELJA LOKAVEC

Za naselje Lokavec se zaradi njegove velikosti, vloge kot primestnega naselja Ajdovščine in hkrati kot oskrbnega središča, zaradi večje obstoječe gospodarske cone kot tudi zaradi številnih prostorskih razvojnih omejitev ter pejzažnih vrednot izdelala urbanistični načrt.

Meja območja urbanističnega načrta je na severozahodu omejena s strmimi bregovi, ki predstavljajo kulturno krajino strnjenih kmetijskih zemljišč v zaledju naselja oz. s površinami, kjer je prisotna potencialna nevarnost plazov. Na severovzhodu in jugovzhodu so meja območja kmetijska zemljišča 1. območja.

Na jugozahodu ob cesti Lokavec – Cesta območje ureditvenega načrta zaokroža gospodarska cona. Območje vključuje nekatere kmetijske površine, ki se ohranjajo, vendar so podrejene potrebam poselitve.

Stanovanjska gradnja v Lokavcu je zlasti posledica suburbane širitve Ajdovščine in zato nove stavbne površine presegajo potrebe prebivalcev naselja. Pomenijo ponudbo stavbnih parcel za širše območje Ajdovščine. Razvoj naselitve omejujejo kmetijska zemljišča 1. kategorije in potencialna plazljivost pobočij pod Čavnom, t.j. nad naseljem.

Stanovanjska raba je predvidena na že določenih stavbnih zemljiščih, s tem da se zazidava zgošča in s tem dosega racionalne izrabe. Teži se k večji kompaktnosti naselja, ki je precej razvlečeno in heterogeno. Na ravninskem delu ob središču se zgradi enklava stanovanj srednje gostote zaradi velike bližine vseh servisov in geotehnično ustreznih, ravnih tal. Isto velja za lokacijo sedanje žage, ki se preseli v gospodarsko cono. Meha stavbnih zemljišč je tudi nova obvoznica.

Kakovostna stanovanja se pridobijo tudi s prenovo starih naselbinskih jeder, kjer so možna tudi redčenja strukture v cilju zadostitve sodobnih potreb. Rušitve ali večje spremembe niso možne na območjih varstva kulturne dediščine.

Lokavec je eno od občinskih lokalnih zaposlitvenih središč, ki omogoča razvoj podjetništva v okolici mesta Ajdovščina. Ponudba površin za gospodarske dejavnosti zato ni vezana samo na potrebe prebivalstva. Proizvodne in druge gospodarske dejavnosti se locirajo v gospodarskem območju na zahodnem robu naselja ob prometnici Lokavec – Cesta. Ta odvaja tovorni promet na magistralno cesto. Žago sredi naselja se ukine oz. preseli, površino se nameni gosto-nizi zazidavi enodružinskih hiš.

Družbena javna infrastruktura je locirana okoli jedra naselja ob cestnem trgu, ki se nahaja ob križišču cest Cesta – Lokavec – Predmeja in Ajdovščina – Lokavec. Tu so dejavnosti osnovne oskrbne ravni, ki so peš dostopne, v radiju največ 800 metrov, v veliki meri pa do 600 m.

Površine za šport so v sklopu osnovne šole, manjši tereni (balinišče, otroško igrišče) so ob jedru naselja ob potoku Grajšček. Zelene površine s peš potmi so vzdolž potokov Jovšček in Grajšček, ki naselje povezujejo z zelenim zaledjem. Ob glavnih prometnicah od gospodarske cone do severovzhodnega roba poselitve na cesti proti Predmeji in na Lokavški cesti do roba pozidave se uredita drevored in pločnik. Ohranjajo se manjši gozdni sestoji na bregovih potokov in strmih legah zaradi ekoloških in vizualnih kvalitet.

Del javnih površin je pokopališče, ki se razširi do ceste, s tem da je ta površina lahko urejena tudi kot zelenica z ustrezno oblikovanimi dostopom do pokopališča in parkirišča.

Ohranja se obstoječe višinske gabarite tako, da se cerkev ohranja kot pglavitni vidni poudarek in – z župniščem – identitetno pomembna stavba naselja.

## 24. člen

### **8.3. KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA NASELJA DOBRAVLJE**

Dobravlje so lokalno občinsko središče, ki je skoraj v celoti urbanizirano. Je kompaktno naselje v bližini občinskega središča Ajdovščina in je zaradi lege ob državni cesti Ajdovščina – Nova Gorica in ob železnici prometno odlično dostopno. Zato se naselje ureja z urbanističnim načrtom.

Območja stanovanj v naselju Dobravlje zaokrožajo in zgoščajo urbano strukturo do meje varovanih kmetijskih zemljišč 1. območja proti jugu in zahodu in do gozdnih površin na severu in jugu. Ker večji del gradbenih parcel po prejšnjem prostorskem planu ni bil zazidan, večja širitev stavbnih zemljišč razen proti severu, ni predvidena. Stanovanjska raba je v obliki prosto stoječih enodružinskih hiš, kar podrobneje določajo prostorski izvedbeni pogoji.

Zahodno od šole, na ugodni lokaciji blizu ceste, vendar zaščiteni pred hrupom, je prostorska enota namenjena gosto-nizki zazidavi vrstnih hiš. Staro vaško jedro in dva manjša zaselka stare pozidave se prenovijo v skladu z določili varstva kulturne dediščine in v tem smislu modernizirajo. V teh enklavah se lahko umeščajo tudi dejavnosti uslužnih obrti, gostinstva, turizma, ohranjajo se avtohtone kmetijske dejavnosti in dopolnilne dejavnosti na kmetiji.

Dobravlje so mirno stanovanjsko naselje brez večjih in motečih proizvodnih dejavnosti. Ker so večje gospodarske cone v neposredni bližini (Batuje, Gojače, Lokavec), večje nove prostorske enote za proizvodnjo niso predvidene. Zaradi bližine železniške proge se mirne in neonesnažujoče dejavnosti proizvodne obrti ali gradbeništva lahko locirajo ob progi v južnem delu naselja. Parcele v obrtni coni vključujejo tudi stanovanjske objekte. Potrebna je uskladitev s potrebnimi ureditvami zaradi modernizacije železnice.

Javna družbena infrastruktura je koncentrirana ob glavni cesti Ajdovščina – Nova Gorica in do potoka Skrivšek.

V naselju se južno ob cesti Dobravlje – V.Žablje uredi zelenico s parkom, ki vključuje otroško igrišče. Zelenica je tudi ob potoku Skrivšek, ki lahko vključuje manjše zaježitve ali ojezeritve za igro otrok in obvodno rekreacijo. V zelene površine naselja se vključijo na severu tudi robne površine gozda, ki imajo socialno in krajnotvorno funkcijo.

Pokopališče in zelena parcela cerkve Sv. Petra sta izven ureditvenega območja urbanističnega načrta. V ureditveno območje sta vključeni dve enklavi kmetijskih površin, kjer mora biti način kmetovanja prilagojen neposredni bližini naselitve in kjer se ohranjajo manjši sestoji gozda ali grmičevja.

#### **25. člen**

### **8.4. KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA SOMESTJA GOJAČE–MALOVŠE–SELO–BATUJE**

Za skupino naselij Gojače, Malovše, Selo in Batuje se izdelava urbanistični načrt, ker imajo naselja direkten priključek na hitro cesto in ker tvorijo povezano aglomeracijo, ki se funkcijsko dopolnjuje. Kot celota tvorijo pomembnejše oskrbno in zaposlitveno središče občine s tremi gospodarskimi conami in z vsemi družbenimi servisi osnovne ravni. Aglomeracija je eno od dveh pomembnejših urbanih središč občine, ki poleg mesta Ajdovščina tvorijo policentrično zasnovano urbanizacijo. S svojo gravitacijo pokriva zahodni del Vipavske doline, ki leži na območju občine. Dinamična rast aglomeracije zlasti kot podjetniškega središča dodatno utemeljuje, da je urbanistična zasnovi načrt temeljni

prostorski dokument za razvoj te skupine naselij.

Na severu območje urbanističnega načrta meji na severni rob starih vaških središč Gojače in Malovše. Na vzhodu meji na vzhodni rob Gojač in vzhodno mejo gospodarske cone Gojače. Po prehodu čez hitro cesto se vzhodna meja nadaljuje z mejo pozidave naselja Selo, ki tu meji na najboljša kmetijska zemljišča.

Na zahodu meja poteka po zahodnem robu Malovš in Gojač ter zahodnem robu gospodarske cone Gojače. Nato poteka po južni meji cestnega sveta hitre ceste do zahodnega roba pozidave Batuj.

Južna meja poteka po meji zazidljivih zemljišč Batuj, preide na cesto Selo – Dornberk, vključi še manjše gospodarsko območje in se nasloni na zahodno in južno območje zazidave naselja Selo. Tako sta naselji Batuje in Selo spojeni v enotno območje urbanističnega načrta, ki pa med njima vključuje enklavo kmetijskih zemljišč.

Gospodarska cona ob železnici in ob reki Vipavi v Batujah ni vključena v urbanistični načrt zaradi izrazite dislokacije in tudi višinske razlike.

V vseh treh naseljih zmerno širimo zazidljiva območja, ki se s tem zaokrožajo in zgoščajo. So skoraj v celoti v obsegu površin, ki so bile zazidljive že po dosedanjih prostorskih dokumentih z izjemo gospodarske cone Gojače in stanovanjskih območij Batuj, kjer se stavbne parcele razširijo proti jugu na gozdnate površine do terenske prelomnice proti dolini Vipave. Večji del novih gospodarskih con v Gojačah in Batujah omogoča tudi stanovanjsko rabo podjetnikov oz. zaposlenih zaradi česar se potreba po novih stanovanjskih površinah za podjetnike ne povečuje. Zlivanje naselij Malovše in Gojače ni dopustno in se povezava zazidljivih površin na še ne pozidanih parcelah ukine.

Težišče novih oskrbnih in družbenih dejavnosti se prenaša na Selo, ki ima zaradi priključka na hitro cesto in križišča magistralne ceste Ajdovščina- Nova Gorica s cesto Selo – Dornberk izrazito središčni položaj v aglomeraciji. Zato so ob križišču locirane trgovina, pošta, vrtec, gasilski dom, gostinske in druge dejavnosti. V starih središčih naselij ali ob njih pa so locirane šole, otroška igrišča, cerkve, gostinske in druge dejavnosti, ki krepijo njihovo identiteto.

Gospodarska območja so obsežna in naj pritegnejo investitorje iz širše okolice. Zaradi lege ob priključku na hitro cesto in bližine tako Ajdovščine kot obeh Goric oz. Italije so potencialni investitorji lahko tudi iz širše regije. Gospodarska cona Gojače vključuje na severnem delu tamponsko cono proti Gojačam kot cono za uslužne obrti in za druge storitve, ki nimajo vplivov na okolje. Osrednji del cone ob hitri cesti je namenjen industrijski proizvodnji brez večjih vplivov na okolje. Gospodarska cona v Batujah vključuje v nekaterih prostorskih podenotah stanovanjsko rabo. Na jugu ima manjše območje za storitvene dejavnosti. Urbanistični načrt vključuje še nekatere obstoječe lokacije podjetništva, ki pa se ne širijo in njihova dejavnost ne sme biti v konfliktu z naselbinsko rabo.

Poglavitno širitev aglomeracije predstavlja razvoj gospodarske cone v Gojačah in deloma v Batujah. Obe prostorski enoti sanirata stanje, saj se na obeh površinah že nahajajo gospodarski objekti oz. gospodarsko območje Gojače sanira degradirane površine nekdanjega gradbišča hitre ceste.

Ker aglomeracija Gojače–Malovše–Selo–Batuje povsod meji na odprto krajino večje ureditve parkovnih, športnih in rekreacijskih površin niso predvidene. V vsakem naselju je manjši park z otroškim igriščem in športni park ob šoli. Važno identitetno prvino predstavljajo

pokopališča. Kmetijska zemljišča, ki so vključena v ureditveno območje, omogočajo tudi sprehode, kolesarjenje po poljskih poteh in prehode v naravno zaledje.

Prometna ureditev je ključna za povezano delovanje aglomeracije Gojače–Malovše–Selo–Batuje. Naselje ima priključek na hitro cesto, in sicer posredno preko križišč z magistralno cesto Ajdovščina – Nova Gorica. Ukine se obstoječe 'T' križišče ceste Selo – Dornberk in njen potek tik ob starem jedru, ki je glede varnosti in hrupa tovornih vozil neustrezen. Cesto se devira na novo križišče pri gasilskem domu, ki se nadaljuje na desni uvoz oz. izvoz na hitro cesto. Magistralna cesta na poteku skozi naselje Selo dobi značaj mestne ceste z upočasnjem prometom, z ureditvijo pločnikov in drevoreda. Aglomeracija je povezana v celoto s povezavo ceste proti Gojačam z magistralno cesto izven-nivojsko čez hitro cesto in z nadaljevanjem te prometne osi do južnega dela naselja Selo.

## 26. člen

### 8.5. KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA NASELJA BUDANJE

Budanje se urejajo z urbanističnim načrtom, ker je naselje naglo razvijajoče se primestno naselje Ajdovščine. Poleg tega predstavlja lokalno oskrbno središče občine. Rast poselitve in številni omejitveni dejavniki so dodatni razlogi, da se naselje ureja z urbanističnim načrtom.

Na severu območje urbanističnega načrta meji na severno mejo starih vaških jeder Britih in Žgavska vas. Na zahodu meja poteka od pokopališča do meje zazidljivih površin (Grapa) in ob potoku Šumnjak do zahodne meje naselja Log. Vzhodna meja poteka po vzhodnih robovih zaselkov Žgavska vas in se spusti do Loga, kjer je zamejena z vzhodnim robom zazidave. Jugozahodno mejo definira magistralna cesta Vipava – Ajdovščina s tem, da je romarska cerkev v Logu z zeleno površino v njeni okolici vključena v urbanistični načrt.

Kljub temu, da je naselje močno razpotegnjeno med zgornjo starejšo poselitvijo v obliki strnjenih gruč in novejšo obcestno poselitvijo, ga urbanistični načrt združi v enotno funkcionalno celoto. Povezujoča člena sta lokalni cesti Log – Pirčevska vas – Žgavska vas in Log – Grapa – Britih. Na ta način so v območje vključena tudi kmetijska zemljišča, katera se morajo ob svoji rabi in agrarnih ureditvah prilagajati urbani okolici.

Center Budanj se razvija ob priključku na glavno cesti kot zgostitev in ureditev naselbinskega roba. Povezujočo lokacijo starega in novega dela naselja predstavlja osnovna šola z dvorano, ob kateri se uredi parkirišče in športno igrišče. Ohranja se tudi identitetno pomembno staro jedro s cerkvijo in nekdanjo šolo, ki se prenovi v novo namembnost.

Budanje so zlasti aglomeracija enodružinskih stanovanjskih hiš in so primestno naselje Ajdovščine. Ohranjenih je še precej polkmečkih in kmečkih gospodarstev v zgornjem delu naselja, ki se jim dejavnost ohranja in v okviru možnosti nudi pogoje za modernizacijo in povečavo.

Staro jedro Budanj (Britih) se prenovi in revitalizira v skladu z določili varstva kulturne dediščine. Ostala manjša stara jedra so opredeljena kot posebne prostorske enote. Te imajo manj bistvenih in razpoznavnih dediščinskih vrednot in se jih lahko intenzivneje posodablja.

Nova območja poselitve so določena kot naselja enodružinskih hiš in so bila v največji meri določena že v prejšnjih planskih aktih. Združijo se posamezne zazidane enklave Žgavske vasi v enotno naseljitveno cono. Naselje Grapa se razširi in se obcestni del na jugu Budanj tako razširi proti zahodu. Večji del nove naselitve je v obliki zgoščanja in zaokrožanja naselja.

Naselitve ne širimo na sever v pobočje. S strmino narašča nevarnost erozije in plazovitosti, saj se pobočja neprekinjeno nadaljujejo do vrha Kovka. Prav tako naselitve tudi ne širimo na najboljša kmetijska zemljišča.

Nezazidan mora ostati celoten ambient cerkve v Logu, saj predstavlja izjemen zaključek pogledov iz vseh strani in mora meja zazidave ostati na vzhodni strani ceste Vipava – Ajdovščina. Zato se zazidljivo območje ob cesti prekvalificira v urejeno zeleno površino.

Kmečka gospodarstva, ki so na robu stanovanjskih območij in ki se vežejo na večje komplekse zemljišč, se lahko povečujejo in modernizirajo. Zato se znotraj prostorskih enot omogočata večanje in modernizacija perspektivnih kmetij. Omogočena je tudi novogradnja kmečkih gospodarskih poslopij izven naselja.

Celotno območje ima izrazito stanovanjski značaj, zato površine za podjetništvo niso posebej predvidene. Mirne uslužne dejavnosti so možne v sklopu stanovanjskih območij, v starih jedrih tudi dopolnilne dejavnosti na kmetijah (vinarstvo, gostinstvo, domača obrt, kmečki turizem ipd.).

Naselje je v celoti obdano s kakovostno kulturno krajino in večje ureditve zelenih in športno rekreativnih površin niso predvidene. V zgornjem delu naselja ob starem jedru Buđanj je zelenica z otroškim igriščem, enako v spodnjem delu naselja pri sotočju potokov. Športno igrišče za šolske otroke je ob novi šoli. V ureditveno območje sta vključena dva potoka, kjer se varuje pet-metrski nezazidljivi pas od gornjega roba brega potoka. Ohranja se obrežno vegetacijo. Na potoku Šumljak je možna manjša zajezeitev kot okrasni element zelenice. Ohranja se manjše gozdne sestoje in kakovostno kulturno krajino znotraj ureditvenega območja, s tem da se mogoča javni dostop po poljskih poteh in stezah.

Ohranja se lokacijo pokopališča, ki ima rezervat širjenja proti severu. V urbanističnem načrtu so iz zazidljivih površin izločene nekatere zelene površine v skladu s pobudami občanov.

## 27. člen

### 8.6. KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA NASELJA COL

Za naselje Col se izdelata urbanistični načrt, ker je naselje pomembnejše občinsko oskrbno središče in ker nanj gravitirajo številna naselja in območja razpršene poselitve na Trnovski in Hrušiški planoti, ki so v veliki meri brez družbene infrastrukture. Pomembna prometna lega in različni omejitveni dejavniki varstva narave in okolja dodatno utemeljujejo urbanistični načrt kot strateški in izvedbeni dokument za razvoj Cola.

Na zahodu ureditveno območje meji na nezazidano krajino, na severu sega do meje stavbnih zemljišč za stanovanja, obrt in kmečka gospodarstva. Na vzhodu sega do gozdnatih vzpetin, ki omejujejo gradnjo in na jugu do roba kraške planote, do koder že sedaj segajo objekti in se meja zazidljivosti tu ne širi.

Načrtovano je zmerno širjenje stanovanjske rabe, saj je Col zaradi ugodne gorske klime in dobre prometne dostopnosti privlačen za novo suburbano poselitev. Stanovanja se v obliki prosto stoječih enodružinskih hiš zgošča in zmerno širi od jedra naselja proti severu in vzhodu.

Družbena javna infrastruktura je v prvotnem, historičnem jedru naselja, kjer se nove

dejavnosti locirajo kot zapolnitve še prostih parcel in kot širitev proti severu (vrtec). Nekatere storitvene dejavnosti so lahko tudi locirane na parcelah stanovanjske rabe, in sicer za uslužno obrt, gostinstvo (bife, kava bar) ipd.

Proizvodna raba se ohranja na območju opuščene tovarne, ki se lahko razdeli v več manjših proizvodnih podjetij. Dejavnosti morajo biti skladne s stanovanjsko okolico. Manjša gospodarska cona je na severovzhodnem delu naselja ob novi obvozni cesti. Gospodarski coni omogočata delovna mesta tudi prebivalcem na širšem območju planote in sta ustrezno večji od lokalnih potreb.

Prometni sistem tvorijo ceste Ajdovščina – Col – Črni vrh, Col – Predmeja in Col – Podkraj – Hrušica. Zaradi reliefnih razmer in strnjene pozidanosti križanje obeh prometnih smeri ni na enem križišču, temveč v obliki T križišč, kar prometne obremenitve dopuščajo. Do meje pozidave se ob glavnih cestah uredijo pločniki. Sekundarna cesta skozi naselje je cesta Col – Višnje, ostale so interne poti. Gospodarska cona ima lasten in direkten priključek na glavno cesto.

Javne zelene površine, površine za šport in rekreacijo so severno od jedra med cestama proti Žagoliču in Črnem vrhu s športnimi igrišči in sprehajališči, ki se nadaljujejo v gozdno zaledje. Javni zeleni površini kot gozdna parka sta tudi nad cerkvijo in vzhodno nad prepadnimi stenami kraškega roba. Gozd ob industrijski coni ima značaj varovalne tamponske cone. Sredi naselja se uredi javno zelenico z otroškim igriščem. Ozki pasovi zemljišč na reliefnem robu južno ob cesti Ajdovščina – Col in Ajdovščina – Podkraj se uredijo kot javne zelenice ali razgledne točke.

## C. IZVEDBENI DEL OPN AJDOVŠČINA

### 9 UVODNE DOLOČBE PIP

#### 28. člen

##### **namen izvedbenega dela odloka**

Izvedbeni del (Izvedbeni prostorski načrt) določa:

- območja namenske rabe prostora,
- prostorske izvedbene pogoje,
- usmeritve za izdelavo OPPN.

#### 29. člen

##### **območje urejanja s PIP**

Prostorski izvedbeni pogoji – PIP veljajo na celotnem območju občine Ajdovščina, razen na območjih, ki so urejena z veljavnimi prostorskimi izvedbenimi načrti, lokacijskimi načrti oziroma občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti.

#### 30. člen

##### **sestavni deli izvedbenega dela (izvedbenega prostorskega načrta)**

Izvedbeni prostorski načrt je sestavljen iz tega odloka in iz prilog.

Izvedbeni prostorski načrt, vključno z neobjavljenimi grafičnimi prikazi in prilogami, je v času uradnih ur stalno na vpogled javnosti v prostorih občine Ajdovščina.

Odlok izvedbenega prostorskega načrta s prilogama I in II je na vpogled tudi na spletnem naslovu občine Ajdovščina.

#### 31. člen

##### **odlok o izvedbenem prostorskem načrtu**

Ta odlok je predpis, ki določa pogoje za gradnjo in za umeščanje objektov in drugih posegov v prostor in pogoje za rabo prostora. Odlok je treba upoštevati pri izdaji gradbenih dovoljenj za gradnjo objektov, pri prostorskem umeščanju in gradnji enostavnih objektov, pri spremembi namembnosti objektov ter rabe prostora, in pri drugih posegih, ki jih določa zakon ali podzakonski predpisi.

Poleg določb tega odloka je treba pri graditvi objektov, pri spremembi namembnosti objektov ter rabe prostora in pri drugih posegih, ki jih določa zakon ali podzakonski predpisi, upoštevati tudi druge predpise in druge akte, ki določajo javno-pravne režime v prostoru, in na podlagi katerih je v postopku izdaje gradbenega dovoljenja treba pridobiti pogoje in soglasja. Dolžnost upoštevanja teh pravnih režimov velja tudi v primeru, kadar to ni navedeno v tem odloku.

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo enak pomen, kot ga na dan uveljavitve tega odloka določajo zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje, zakon, ki ureja graditev objektov ter njuni izvršilni predpisi.

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, ki označujejo posameznike in ki so zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.



### 32. člen enote urejanja prostora

Izvedbeni prostorski načrt določa prostorske izvedbene pogoje za gradnjo objektov in rabo prostora po enotah urejanja prostora.

Enota urejanja prostora je območje s praviloma enovito namensko rabo in s praviloma enotno tipologijo ter drugimi pogoji in merili za urejanje prostora.

### 33. člen označevanje enot urejanja prostora

Enote urejanja prostora določajo skupne programske, prostorske in zgodovinske značilnosti in so praviloma skladne z značilnim delom naselja ali delom krajine ali s celoto manjšega naselja.

Enote urejanja prostora so označene (šifrirane) tako, da prvi dve črki pomenita ime naselja oz. območja okolice naselja, kjer enota leži. Drugi dve črki pomenita podrobnejšo namensko rabo prostora v skladu s pravilnikom, številka pa tekočo številko enote (številčenje znotraj obeh prvih dveh opredelitev, torej kraja in namenske rabe. Prvi dve črkovni označbi pomenita sledeča naselja oz. kraje:

Ajdovščina	AJ	Otlica	OT
Batuje	BA	Plače	PL
Bela	BE	Planina	PN
Brje	BR	Podkraj	PO
Budanje	BU	Potoče	PT
Cesta	CE	Predmeja	PR
Čol	CO	Ravne	RA
Čohi	ČO	Selo	SE
Črniče	ČR	Skrilje	SK
Dobravlje	DO	Slokarji	SL
Dolenje	DL	Stomaž	ST
Dolga Poljana	DP	Sv. Marin	SM
Gaberje	GA	Šmarje	ŠM
Gojače	GJ	Štrancarji	ŠT
Gorenje	GO	Tabor	TA
Gozd	GZ	Tevče	TE
Grivče	GR	Uhanje	UH
Hrušica	HR	Ustje	US
Hubelj	HU	Velike Žablje	VŽ
Kamnje	KA	Višnje	VI
Kovk	KV	Vodice	VO
Kožmani	KO	Vogršček	VG
Križna Gora	KG	Vrtovče	VT
Lokavec	LO	Vrtovin	VR
Male Žablje	MŽ	Zavino	ZA
Malovše	MA	Žagolič	ŽA
		Žapuže	ZP

### 34. člen stopnja natančnosti mej

Meje so določene na zemljiških parcelah in topografskih podatkih v merilu 1:5000. Kjer podatek o zemljiških parcelah pozicijsko ni dovolj natančen, so uporabljeni izključno topografski podatki.

### **35. člen**

#### **prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za enote urejanja prostora**

Za vsako enoto urejanja prostora veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

- skupni prostorski izvedbeni pogoji
- posebni prostorski izvedbeni pogoji.

Skupni prostorski izvedbeni pogoji se uporabljajo v vseh enotah urejanja prostora, če ni s posebnimi ali dodatnimi posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji določeno drugače.

Posebni prostorski izvedbeni pogoji se uporabljajo glede na namensko rabo in tip zazidave v enoti urejanja prostora, če ni s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji določeno drugače.

Za enote urejanja prostora, za katere je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN), veljajo do izdelave OPPN prostorski izvedbeni pogoji v skladu z določili tega odloka.

## **10 SKUPNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI**

### **10.1 VRSTE POSEGOV V PROSTOR IN NJIHOVA NAMEMBNOST**

#### **36. člen**

##### **dopustni objekti in spremembe namembnosti**

Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju izvedbenega prostorskega načrta dopustni naslednji objekti in ureditve:

- komunalni vodi in naprave vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja, distribucijskega plinovodnega omrežja, vročevodnega omrežja, podzemnega elektroenergetskega in komunikacijskega omrežja, omrežja javne razsvetljave;
- podzemne garaže in kleti v stavbah povsod tam, kjer to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov;
- objekti za obrambo, zaščito in reševanje v primeru naravnih in drugih nesreč;
- naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov);
- podhodi in nadhodi za pešce;
- brvi in mostovi;
- vodnogospodarske ureditve;
- urejanje in vzdrževanje odprtih zelenih površin (ureditev zelenih površin, drevoredov, otroških igrišč);

nezahtevni in enostavni objekti:

- pomožni infrastrukturni objekti, ki so potrebni za normalno funkcioniranje enote urejanja prostora oziroma če prečkajo enoto urejanja prostora,
- urbana oprema razen objektov za oglaševanje,
- kolesarske steze, sprehajalne poti, dostopne ceste do objektov,
- varovalne ograje,
- spominska obeležja,
- neprometni znaki, usmerjevalne table.

Spremembe namembnosti objektov so mogoče v skladu z namensko rabo in dopustno dejavnostjo v enoti urejanja prostora.

### **37. člen** **dopustne gradnje in druga dela**

Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju izvedbenega prostorskega načrta v zvezi z dopustnimi objekti in ureditvami dopustne naslednje vrste gradenj:

- gradnja novega objekta (tudi dozidava ali nadzidava),
- rekonstrukcija in nadomestna gradnja,
- vzdrževanje objekta,
- odstranitev objekta.

Rekonstrukcija objekta, dozidava, nadzidava in vzdrževanje objekta je dopustno samo na zakonito zgrajenih objektih.

Na zakonito zgrajenih objektih, ki po namembnosti niso skladni z namensko rabo enote urejanja prostora so dopustna samo vzdrževalna dela in odstranitev objektov.

### **38. člen** **male čistilne naprave, ureditve za funkcionalno ovirane,** **postaje javnega potniškega prometa**

Male čistilne naprave so opredeljene kot objekti na javni gospodarski infrastrukturi in se dovoljujejo v skladu s predpisi in soglasji, razen če posebni izvedbeni pogoji ne določajo drugače. Zlasti se dovoljujejo v enotah urejanja z označbami IP, IG, ZD, VI, VO, na kmetijskih in gozdnih površinah, in sicer dolvodno glede na kanalizacijo, v bližini vodotoka na vidno manj izpostavljenih lokacijah s priključkom na infrastrukturna omrežja.

Ureditve za funkcionalno ovirane osebe se izvajajo kjer koli, na območjih varstva s soglasjem pristojnih služb, zlasti pa: klančine, dvignjeni prehodi čez prometne površine, ograje, držala, dvigala ipd.

Postajališče javnega potniškega prometa se ob javni cesti in v skladu s prometnimi predpisi lahko uredi kjer koli, na območjih varstva s soglasjem pristojnih služb, in sicer kot nadstrešnica ali drug enostaven objekt, prostor za čakanje s sedeži ali klopmi, utrjena površina ipd. V obstoječih stanovanjskih, poslovnih, trgovinskih in drugih delih naselij je dopustno graditi garaže in parkirne površine ob lokalnih krajevnih cestah.

### **39. člen** **nezahtevni in enostavni objekti**

Vrste nezahtevnih in enostavnih objektov, ki jih je dopustno graditi v posameznih enotah urejanja prostora in površinah namenske rabe, so določene v prostorskih izvedbenih pogojih, če ni s skupnimi merili in pogoji določeno drugače.

Za dimenzioniranje nezahtevnih in enostavnih objektov se upoštevajo posebni predpisi. Kadar gre v enoti urejanja prostora za preplet dejavnosti ali namenskih rab, je pri posameznem tipu objekta ali dejavnosti dopustno graditi le tisto vrsto enostavnih objektov, ki so za posamezno namensko rabo ali tip objekta navedeni v določilih podrobnejše namenske rabe prostora in v prostorskih izvedbenih pogojih.

Pri gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov je treba upoštevati naslednje pogoje: Gradnja kioskov za prodajo časopisov in tobačnih izdelkov (velikost do 20 m<sup>2</sup> BEP) je

dopustna na javnih površinah za pešce in na drugih zelenih površinah (ZD), ki so dostopne neposredno iz javnih površin. Prodajne ali reklamne kioske je dopustno postaviti le za čas trajanja prireditev.

Začasne objekte sezonskega turističnega značaja je dopustno postaviti na zemljiščih, ki so prometno dostopna; ti objekti ne smejo imeti novih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, lahko pa se priključijo na obstoječe priključke.

Klimatskih naprav v strnjenih pozidanih naseljih ni dopustno nameščati na ulične fasade objektov. Namestitev klimatskih naprav ne sme imeti motečih vplivov na okoliška stanovanja in prostore v katerih se zadržujejo ljudje (hrup, vroči zrak, odtok vode).

Rezervoar za utekočinjen naftni plin oz. kurilno olje mora biti tipski in atestiran. Postavitev mora izvesti za takšna dela pooblaščen služba. Rezervoar za utekočinjen naftni plin mora biti odmaknjen od meje sosednjih zemljišč in od obstoječih objektov v skladu z določili pravilnika o utekočinjenem naftnem plinu, vendar ne manj kot 1,5 m. Za manjši odmik, ki je skladen s prej omenjenim pravilnikom, je treba pred začetkom gradnje pridobiti pisno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

#### **40. člen** **objekti in naprave za oglaševanje**

- (1) Objektov za oglaševanje, razen okroglih plakatnih stebrov, ni dopustno postavljati:
  - v območju širšega mestnega središča Ajdovščine;
  - v vseh območjih stanovanj,
  - v osrednjih območjih centralnih dejavnosti (CU), na stanovanjskih stavbah in na pripadajočih zelenih površinah in ureditvah,
  - na območja prometnih površin;
  - v območjih zelenih površin;
  - v varovalnih pasovih cestne in železniške infrastrukture;
  - na zemljiščih in objektih, ki so varovana s predpisi s področja kulturne in naravne dediščine pa le s soglasjem pristojnih služb za varovanje kulturne in naravne dediščine.
- (2) Objektov za oglaševanje ni dopustno postavljati:
  - v območjih kmetijskih in gozdnih zemljišč;
  - v območju površinskih voda;
  - na območja za potrebe obrambe;
  - v območju površin razpršene poselitve;
  - na konstrukcijah in ograjah podvozov, nadvozov in mostov.
- (3) Objekti za oglaševanje so, ne glede na določbi drugega odstavka, dopustni kadar se začasno namestijo:
  - na gradbenih ograjah objektov, za katere je že izdano gradbeno dovoljenje,
  - na površinah, ki niso varovane s posebnimi predpisi, če gre za začasno postavitve, namenjeno oglaševanju v času prireditev.
- (4) Oglaševanje za lastne potrebe je dopustno na stavbah in na gradbenih parcelah stavb, v katerih se opravlja dejavnost. Na teh objektih in površinah je dopustno oglaševati z:
  - napisom firme,
  - znakom firme,
  - nalepkami,
  - zastavami in
  - simboli firme, izdelka, storitve in podobno.
- (5) Objekti za oglaševanje so dopustni, kadar oglašujejo, obveščajo ali opisujejo krajevne,

naravne, kulturne, zgodovinske in podobne posebnosti ter prireditve, in če so skladni s podobo naselja ali z naravnim okoljem.

#### **41. člen** **gostinski vrtovi**

Gostinske vrtove na javnih površinah je dopustno postaviti na podlagi soglasja upravljavca javnih površin. Gostinski vrtovi na javnih površinah, ki niso povezani z obstoječim gostinskim obratom, morajo biti urejeni kot funkcionalna celota s točilno mizo in priključeni na potrebne komunalne vode.

Gostinske vrtove na zasebnih površinah je dopustno postaviti na podlagi dovoljenja za osnovno dejavnost in pod pogojem, da so zagotovljena parkirna mesta za osnovno dejavnost in za kapacitete gostinskega vrta v skladu z določili tega odloka.

Vsi elementi opreme gostinskega vrta morajo biti premakljivi, da se v primeru intervencije lahko odstranijo.

Za zaščito pred soncem se uporabljajo senčniki. Dopustni so tudi nadstreški, izvedeni vodoravno ali v rahlem naklonu. Pri posameznem objektu morajo biti oblikovno usklajeni z ostalimi dodatki (markizami).

Začasne gostinske vrtove je dovoljeno urediti na domačijah ob tradicionalnih prireditvah in na krajevno običajen način.

## **10.2 LEGA OBJEKTOV**

#### **42. člen** **regulacijske črte in lega objektov na gradbeni parceli**

Pri umeščanju objektov v prostor je treba upoštevati regulacijske črte, gradbene črte in gradbene meje, če so prikazane v grafičnem delu izvedbenega prostorskega načrta M 1:5.000 ali v podrobnih delih urbanističnih načrtov.

Če regulacijske črte niso posebej prikazane, je potrebno upoštevati gradbene meje ali gradbene črte, ki jih tvorijo sosednji že zgrajeni objekti in če gre za kakovostno tlorisno morfologijo uličnega prostora, trga, zazidanega roba naselja in podobno.

#### **43. člen** **odmiki objektov od sosednjih zemljišč**

Nove stavbe (nad in pod terenom) morajo biti od meje sosednjih parcel oddaljene najmanj 4,0 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m, če vplivno območje stavbe ni širše in če ni z regulacijskimi črtami ali z gradbeno črto obstoječih objektov določeno drugače. Izjemoma je dopustno graditi pod terenom tudi do parcelne meje, če s tem soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji kletni objekt, in če so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji.

Če so odmiki stavb manjši od zgoraj določenih, je treba v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelati podrobno utemeljitev posega, ki bo dokazala, da zmanjšani odmik ne ruši prostorske zasnove obstoječih objektov, ter predložiti soglasje mejašev.

Gradnja stavbe bližje meji ali na meji zemljišča parcele, na katerem se stavba načrtuje, je dopustna, kadar:

- gre za tipologijo gradnje v strnjenem nizu ali gruči ali kadar je način gradnje bližje meji ali na meji zemljišča parcele značilen za naselje,
- kadar je taka gradnja določena z regulacijskimi linijami, ali kadar
- gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove, načrtovana novogradnja pa ne slabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici.

Če lastnika sosednjih zemljišč soglašata, se ograje postavljajo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov. Če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, mora biti ograja od sosednjega zemljišča oddaljena v skladu s predpisi. Če je sosednje zemljišče javna cesta, je najmanjši odmik ograje od ceste 1,5 m, razen če je upravljavec ceste soglašal z manjšim odmikom.

Na obrtnih, proizvodnih in skladiščnih območjih morajo biti nove stavbe od meje sosednjih gradbenih parcel oddaljene najmanj 3,0 m, če je zagotovljena najmanj 5,0 m široka skupna požarna pot med dvema sosednjima gradbenima parcelama, sicer je odmik nove stavbe od sosednje gradbene parcele 5,0 m oziroma skladen s soglasjem pristojnega organa oziroma službe za varstvo pred požarom.

## 10.3 VELIKOST IN ZMOGLJIVOST OBJEKTOV

### 44. člen

#### določanje velikosti objektov

Merila za določanje velikosti objektov so določena v Posebnih prostorskih izvedbenih pogojih in so opredeljena s:

- faktorjem izrabe stavbne parcele (FI),
- faktorjem zazidanosti stavbne parcele (FZ),
- faktorjem odprtih zelenih površin (FOZ) in z
- višino objektov.

Višina objektov, FI, FZ in FOZ so za območja gradbenih zemljišč določena v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih za posamezne enote urejanja prostora.

Kadar gre za dopolnilno gradnjo objektov za katero višina stavb s tem odlokom ni natančno določena, je dopustna višina novega objekta povprečna višina slemen objektov na območju v oddaljenosti 35 m.

V enoti urejanja prostora, kjer je dopustna gradnja novih objektov, se velikost rekonstruiranega ali nadomestnega objekta in drugi pogoji določijo na podlagi meril in pogojev, ki veljajo v enoti urejanja prostora za novogradnje.

Če merila za določanje velikosti in višine objektov v prostorski enoti niso posebej določena, morata biti velikost in višina objektov skladna z naseljem, krajino oz. naravnimi značilnostmi okolice.

### 45. člen

#### parkirna in garažna mesta

Na gradbeni parceli je treba zagotoviti število parkirnih ali garažnih mest, kot to določajo predpisi.

Kadar na gradbeni parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen

parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 100 m tako, da je lastnikom in drugim uporabnikom omogočena njihova trajna uporaba.

V objektih in na območjih, kjer prevladujejo objekti z različnimi namembnostmi, se v izračunu parkirnih mest upoštevajo potrebe največjega števila parkirnih mest po istočasnem parkiranju.

## 10.4 OBLIKOVANJE OBJEKTOV

### 46. člen tipologija zazidave

Dovoljeni objekti so glede na njihovo tipologijo določeni v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih. Določitev dovoljenega tipa objektov v prostorski enoti pomeni:

tip objekta oz. zazidave	opis tipa objekta oz. zazidave
nizki prostostoječi objekti	- prosto stoječi objekt, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi objekti, višinski gabarit do 3 etaže (P+1+M) - eno-ozioroma dvostanovanjska stavba (prosto stoječi objekt, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi objekti, višinski gabarit do 3 etaže (P+1+M))
visoki prostostoječi objekti	prosto stoječi objekt, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi objekti, višinski gabarit je več kot 3 etaže (stolpnice, stolpiči, vila bloki, poslovne stavbe)
nizki strnjeni objekti	- objekti v nizu, ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom, višina do P+2 - nizki strnjeni stanovanjski objekti: a. atrijska hiša do 1,5 etaž (P+Po) b. vrstna hiša do 3 etaže (P+1+M) c. hiša v nizu kot nadaljevanje značilne vaške pozidave do 3 etaže (P+1+M)
visoki podolgovati objekti	podolgovati objekt, višinski gabarit več kot 3 etaže (bloki, poslovne stavbe)
kare ali strnjeni nizi objektov ob obodnih cestah	niz objektov, ki tvorijo zaprto obliko pozidave brez vmesnih odmikov med objekti in so z vseh strani obdani s prometnicami, v sredini ohranjajo nepozidan notranji prostor
nizki podolgovati objekti z dvokapno streho	- prostostoječi objekt podolgovatega tlorisa in stavbnega volumna, dvokapna streha z naklonom od 15–35 stopinj, višinski gabarit do 2 etaži (P+M) - eno-ozioroma dvostanovanjska stavba (prostostoječi objekt podolgovatega tlorisa in stavbnega volumna, dvokapna streha z naklonom od 15–35 stopinj, višinski gabarit do 1,5 etaž (P+Po))
objekti velikega merila	pritlični ali nadstropni objekti velikih razponov, namenjene proizvodnim dejavnostim, kmetijstvu, skladiščenju, športu in posebnim dejavnostim, kot so nakupovalna središča, sejmišča in zabavišni parki
tehnološki objekti	proizvodni objekti, silosi, cisterne, infrastrukturni objekti s svojstvenim oblikovanjem: elektrarna, čistilna naprava, transformatorska postaja, vodna črpalka, kompresorska postaja, betonarna in drugi podobni objekti
svojstveni objekt	posamezni objekt ali skupina objektov s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo (cerkve, šole, vrtci, poslovni, turistični objekti in objekti, ki jih ne moremo umestiti med zgoraj navedene)

Če tipologija zazidave ni posebej določena, mora biti tipologija objektov skladna z naseljem, krajino oz. naravnimi značilnostmi okolice.

#### **47. člen** **oblikovanje objektov**

Pri dozidavi in nadzidavi obstoječih objektov je treba zagotoviti, da je dozidani objekt usklajen z objektom h kateremu se dozidava, v gabaritih objekta in v oblikovanju.

Na objektih, ki mejijo na javne površine, je na podlagi soglasja upravljavca javne površine dopustno graditi napušče, nadstrešnice in konzolno oblikovane stavbne dele (balkoni, lože, izzidki), ki presegajo gradbeno linijo pritličja in lahko segajo tudi nad javno površino s konzolnim previsom. Previsni del je lahko širok do 1,5 m in najmanj 3 m nad koto pritličja.

Oblikovanje pri vzdrževalnih delih in drugih posegih na obstoječih objektih:

- pri obnovi fasad je treba upoštevati barvo, ki je bila določena z gradbenim dovoljenjem za objekt. Če barva fasade v gradbenem dovoljenju ni bila določena se obnova fasade barvno prilagodi sosednjim objektom,
- dopustna je zamenjava oken in vrat v enaki velikosti, obliki in barvi, kot je bilo določeno v gradbenem dovoljenju za stavbo oziroma v enotni barvi za celoten objekt,
- na fasadi objekta niso dopustne nove odprtine (okna ali vrata),
- dopustne so zasteklitve balkonov, postavitve senčil in klimatskih naprav na podlagi enotnega projekta za celotno stavbo,
- dopustne so dodatne izolacije in postavitve naprav za varčevanje z energijo ali lastno oskrbo z energijo, pri čemer ne sme biti razvrednotena podoba stavbe, naselja ali krajine v okolici objekta.

Na robovih naselij, ki mejijo na kmetijske ali na gozdne površine, je treba novogradnje v pasu 50 m od zunanje linije naselja prilagoditi z vertikalnim gabaritom objekta in z obliko strehe okoliškimi zakonito zgrajenimi objektom.

#### **48. člen** **oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov**

Oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov:

- pomožni objekti morajo biti oblikovno usklajeni s stavbo h kateri pripadajo,
- urbana oprema mora biti oblikovana enotno,
- nad vhodi v lokale in pri izložbenih oknih objektov morajo biti markize pri posameznem objektu medsebojno usklajene (po velikosti, obliki, materialu).

#### **49. člen** **velikost in urejanje zelenih površin**

Za stanovanjsko enoto v večstanovanjskem objektu je treba za igro otrok in druženje (počitek) stanovalcev, na gradbeni parceli objekta ali na samostojni parceli ob večstanovanjskem objektu, zagotoviti najmanj 15 m<sup>2</sup> zelenih površin, od teh najmanj 7,5 m<sup>2</sup> za otroško igrišče. Površina otroškega igrišča ne sme biti manjša od 50 m<sup>2</sup> in mora biti umaknjena od prometnic.

V stanovanjskih objektih za posebne namene (dijaških in študentskih domovih, domovih za starejše občane) je treba zagotoviti na vsako posteljo najmanj 8 m<sup>2</sup> zelenih površin.

Če na gradbeni parceli večstanovanjskega objekta ni prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnih zelenih površin mora investitor manjkajoče zelene površine, razen površin za



mlajše otroke (7,5 m<sup>2</sup> na stanovanje), zagotoviti na drugi ustrezni lokaciji, ki je od stavbe oddaljena največ 200 m tako, da bo stanovalcem omogočena njena trajna uporaba.

Zgoraj navedeni normativi se ne uporabljajo kadar se nova stanovanja (do pet stanovanj) pridobijo z preureditvijo obstoječih stavb na območju mesta Ajdovščina in na območju obstoječih večstanovanjskih naselij.

Zasaditev površin, ki so namenjene javni rabi (javne zelene površine) je treba izvajati z drevoredi ali posameznimi drevesi. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve. Do 30% predpisanih dreves je dopustno nadomestiti tudi z grmovnicami.

Če zaradi dopustnega faktorja zazidanosti (FZ) na stavbni parceli ni možno posaditi s tem odlokom določenega števila dreves je treba manjkajoče število dreves posaditi na javnih površinah, ki jih v ta namen določi občina.

Kadar je zaradi novogradnje objekta treba odstraniti obstoječa drevesa, je treba odstranjena drevesa nadomestiti praviloma na območju gradbene parcele novega objekta. oz. v skladu z določilom 6. točke tega člena.

Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se na gradbeni parceli ohranjajo, je treba izdelati načrt zavarovanja.

Pogoji za gradnjo v vplivnem območju obstoječih in načrtovanih dreves:

- v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Minimalna odprtina za prehajanje zraka in vode je  $\varnothing$  2,0 m,
- odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa je praviloma najmanj 2,0 m.

Obstoječe drevorede je treba ohranjati. Če to zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno, jih je treba nadomestiti oz. sanirati.

Drevoredne ureditve so prikazane v grafičnih prilogah urbanističnih načrtov M 1 : 5.000.

Ozelenitev parkirnih mest ne nadomešča zahtevane ozelenitve gradbene parcele objekta.

Število dreves, ki je zahtevano za posamezno podrobnejšo namensko rabo, se lahko zmanjša zaradi pogojev varstva pred požarom.

## 50. člen

### urejanje okolice objektov

Višinske razlike na zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Le izjemoma se lahko premostijo z opornimi zidovi do višine 1,5 m. Gradnja opornega zidu višjega od 1,5 m je dopustna, kadar služba s področja geotehnike ugotovi nevarnost rušenja terena. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od dveh metrov, je treba izvedbo opornega zidu izpeljati v kaskadah. Oporni zid mora biti intenzivno ozelenjen.

Oporni zid na območjih starejše gradnje se izvede v tipični tehniki kamnitega suhozida na zunanji vidni strani. Oporni zid nad višino 1,5 m ne sme biti grajen v tehniki vidnega betona ali ometa na zunanji vidni strani, temveč v kamniti tehniki.

Pri urejanju okolice objektov je dopustno prerazporediti in izravnati zemeljske mase do višine (ali globine) 1,5 m, razen na meji sosednje parcele, oziroma na način, da ne vpliva na sosednje parcele.

## **10.5 VELIKOST IN OBLIKA GRADBENE PARCELE**

### **51. člen**

#### **velikost in oblika gradbene parcele**

- (1) Velikost in oblika gradbene parcele morata glede na lastnosti predvidenega objekta izpolnjevati prostorske izvedbene pogoje po tem odloku (FZ, FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij ipd.) in pogoje, določene z drugimi predpisi.
- (2) Gradbena parcela mora biti v celoti vključena v območje enote urejanja prostora, v kateri se gradi objekt.
- (3) Kadar je velikost gradbene parcele določena s tem odlokom, je dopustno odstopanje do največ 10 % od navedene velikosti gradbene parcele. Velikost parcele se lahko poveča za isti odstotek, kot je povprečni nagib (strmina) terena na parceli.

### **52. člen**

#### **sprememba meja ali površine gradbene parcele, na kateri stoji objekt**

Gradbena parcela, na kateri stoji objekt, je lahko predmet parcelacije le tedaj, če s parcelacijo povzročena sprememba meje ali površine parcele ne bo povzročila kršitve s tem odlokom predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za objekt (FZ, FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij, normativi za parkirne površine ipd), in če s tem ne bo onemogočena ali bistveno okrnjena raba parcele ali delov parcele, ki bi nastale po parcelaciji. Če je v posebnih izvedbenih pogojih določena obvezna izdelava parcelacijskega načrta, je parcelna delitev ali sprememba mej gradbenih parcel, na katerih stojijo objekti, možna samo na osnovi parcelacijskega načrta.

## **10.6 PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO**

### **10.6.1 Obvezna komunalna oprema**

#### **53. člen**

##### **obveznost gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih**

- (1) Gradnja objektov (razen enostavnih objektov in objektov gospodarske javne infrastrukture) je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.
- (2) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena je gradnja objektov dovoljena tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

#### **54. člen**

##### **predpisana komunalna oprema**

- (1) Stavbna zemljišča za gradnjo stanovanjskih objektov in ostalih objektov so komunalno opremljena, če imajo zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje ter dostop do javne ceste.
- (2) Če nestanovanjski objekti ne potrebujejo vse v prvem odstavku tega člena navedene komunalne opreme, se predpisana komunalna oprema določi v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja glede na namen objektov.

(3) Investitor lahko zagotovi predpisano komunalno opremo objektov tudi na način, ki ga prostorski akt ali drug predpis ne določa, če gre za način oskrbe, ki sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje in z njim soglašajo pristojni soglasodajalci.

## **55. člen**

### **obvezno priključevanje na komunalno opremo**

(1) Objekte je treba priključiti na predpisano komunalno opremo iz 28. člena tega odloka in na drugo komunalno opremo, ki jo za posamezne vrste objektov oziroma enote urejanja predpisuje ta odlok ali drug predpis.

(2) Nezahtevne in enostavne objekte je treba priključiti na komunalno opremo takrat, kadar je za njihovo uporabo to potrebno. Enostavni objekti se smejo priključevati samo na obstoječo komunalno opremo.

(3) Pri obveznosti priključevanja objektov na vodovodno omrežje centralnega ali lokalnega vodovodnega sistema se lahko izjemoma, zaradi fizičnih ovir med objektom in vodovodnim omrežjem (velika višinska razlika, oddaljenost posameznih objektov od omrežja, vodotoki ipd.), s soglasjem pristojnega upravljavca vodovodnega omrežja dovoli tudi začasna ali stalna uporaba lastnih sistemov za oskrbo z vodo (lastno zajetje, kapnica, cisterna) ali ureditev individualnega vodovodnega sistema.

(4) Pri obveznosti priključevanja objektov na kanalizacijsko omrežje centralnega ali lokalnega kanalizacijskega sistema se na območjih izven vodovarstvenih območij, zaradi fizičnih ovir med objektom in kanalizacijskim omrežjem (velika višinska razlika, oddaljenost posameznih objektov od omrežja, prečkanje vodotokov ipd.), lahko s soglasjem pristojnega upravljavca kanalizacijskega omrežja in drugih pristojnih soglasodajalcev, dovoli tudi začasna ali stalna uporaba individualnih sistemov za odvajanje odpadne vode (mala čistilna naprava ali nepretočna greznica).

(5) V šestih mesecih po izgradnji javnega vodovodnega omrežja se morajo vsi objekti, ki na javno vodovodno omrežje še niso priključeni in je zanje priključitev možna, priključiti na javno vodovodno omrežje, razen objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz (4) točke tega člena.

## **56. člen**

### **priključevanje objektov na javne ceste**

(1) Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dovoz do javne ceste.

(2) Dovozi in priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na podlagi pogojev in soglasja organa, pristojnega za promet, ali upravljavca ceste.

(3) Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto. Uredijo se na podlagi pogojev in soglasja organa, pristojnega za promet, ali upravljavca ceste.

(4) Na javno cesto je treba praviloma priključevati več objektov s skupnim priključkom na cesto.

(5) Slepno zaključene nove ceste morajo imeti na koncu obračališča.

## 10.6.2 Varovalni pasovi in koridorji gospodarske javne infrastrukture

### 57. člen

#### varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture

- (1) Širina varovalnih pasov posameznih infrastrukturnih omrežij je določena s predpisi.
- (2) V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij je dopustna gradnja objektov in naprav v skladu s predpisi ter na podlagi pogojev in soglasja pristojnega upravljavca infrastrukturnega omrežja.
- (3) V varovalnih pasovih elektroenergetskih vodov, objektov in naprav ni dopustna gradnja objektov, v katerih je vnetljiv material, na parkiriščih pod daljnovodi pa je prepovedano parkiranje vozil, ki prevažajo vnetljive, gorljive in eksplozivne materiale.
- (4) Varovalni koridor za komunikacijske oddajne sisteme se določi za vsak oddajnik posebej. Varovalni koridor obsega območje od antene oddajnika, ki se razteza v tridimenzionalnem prostoru od antene glede na moč in smer delovanja oddajnika, število oddajnikov na isti lokaciji in glede na tehnološko izvedbo.
- (5) V 2,5 m pasu na vsako stran od osi plinovoda z obratovalnim tlakom nad 16 barov je prepovedano:  
saditi rastline, katerih korenine segajo več kot 1 m globoko;  
obdelovati zemljišče globlje kot 0,5 m oziroma ne globlje kot 0,5 m nad temenom cevi;  
postavljati opore, namenjene kmetijstvu in sadjarstvu.
- (6) V varovalnih koridorjih elektroenergetskih vodov, objektov in naprav ter komunikacijskih oddajnih sistemov ni dopustna gradnja objektov, ki zahtevajo povečano varstvo pred sevanjem, in sicer:  
bolnišnic, zdravilišč, okrevališč in turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji, stanovanjskih objektov,  
– objektov vzgojno-varstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva,  
objektov, kjer se opravljajo upravne, trgovske, kulturne, verske, storitvene ali gostinske dejavnosti,  
otroških igrišč in javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, ki so namenjene za zadrževanje večjega števila ljudi.
- (7) V varovalnih koridorjih elektroenergetskih vodov napetostnega nivoja 110 kV in več je na obstoječih objektih dopustno vzdrževanje objektov ter gradnja pomožnih objektov, ki služijo obstoječemu objektu (garaže, parkirišča, lope).
- (8) Za vse objekte (novogradnje, nadzidave, dozidave objektov in spremembe namembnosti), ki so namenjeni bivanju, ter za pomožne objekte, ki posegajo v elektroenergetske varovalne koridorje obstoječih daljnovodov, je treba pridobiti dokazilo pooblaščene organizacije, da niso prekoračene mejne vrednosti dopustnih vrednosti elektromagnetnega sevanja v skladu s predpisi.

### 58. člen

#### varovalni pasovi prometnih omrežij

- (1) Varovalni pasovi cest in železnice so določeni s predpisi.
- (2) V varovalnih pasovih prometnih omrežij je dopustna gradnja objektov in naprav v skladu z določbami tega odloka in drugih predpisov ter na podlagi pogojev in soglasja pristojnega upravljavca ceste.
- (3) Posegi v varovalni pas prometnega omrežja ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja prometnega omrežja.
- (4) Če so varovalni pasovi cest, opredeljeni v drugih predpisih, širši od tistih, ki so navedeni v tem odloku, se upošteva določila drugih predpisov.

### 10.6.3 Gradnja omrežij in naprav gospodarske javne infrastrukture

#### 59. člen

##### **gradnja omrežij in naprav gospodarske javne infrastrukture**

- (1) Trase omrežij komunalne opreme je treba medsebojno uskladiti. Potekati morajo tako, da omogočajo priključitev posameznih porabnikov.
- (2) Trase omrežij komunalne opreme je treba praviloma združevati v skupne koridorje z vzporednimi poteki vodov.
- (3) Gradnja omrežij komunalne opreme mora potekati sočasno in usklajeno. Možne so tudi posamične gradnje za zagotavljanje celovite javne komunalne oskrbe ali izboljšanja ekonomske učinkovitosti izvajalcev javnih gospodarskih služb. Ob gradnji nove komunalne opreme je treba izvesti rekonstrukcijo obstoječe komunalne opreme, ki ni več ustrezna zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, posledic poškodb ali urbanističnih zahtev.
- (4) Omrežja komunalne opreme morajo praviloma potekati po javnih površinah. Na odsekih, kjer zaradi terenskih in drugih razlogov potek po javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti gradnjo, obratovanje in vzdrževanje te opreme na njegovem zemljišču, upravljavec te opreme pa mora za to od lastnika pridobiti služnost.
- (5) V območjih strnjenih naselij, v naseljih, ki se urejajo z urbanističnim načrtom, ter v območjih varstva kulturne dediščine je treba omrežja komunikacijske in elektroenergetske opreme graditi praviloma v podzemni izvedbi.
- (6) Globina podzemnih komunalnih vodov in objektov na kmetijskih zemljiščih mora zagotavljati normalno kmetijsko obdelavo razen v primeru pogojev iz točke (5) 31. člena. Po izvedeni gradnji komunalnih vodov je treba kmetijsko zemljišče vzpostaviti v prvotno stanje.
- (7) Vodovodno omrežje mora poleg oskrbe s pitno vodo praviloma zagotavljati tudi požarno varnost objektov s sistemom podzemnih in nadzemnih hidrantov. Hidrante je treba praviloma umeščati zunaj javnih povoznih ali pohodnih površin.
- (8) Vodohran mora imeti dostopno pot. Priporočljivo je, da so vodohrani zaradi manjše vizualne izpostavljenosti vsaj delno vkopani z zeleno streho in zelenimi bočnimi nasutji.
- (9) Uporabniki tehnološke vode morajo uporabljati zaprte sisteme z uporabo recikliranja porabljene vode.
- (10) Kanalizacijsko omrežje mora biti priključeno na čistilno napravo in zgrajeno v ločenem sistemu, razen na območjih, kjer je izveden mešani sistem ali kjer bi bil zaradi majhnega števila priključkov in nizkih gostot ločen sistem neracionalen.
- (11) Odvajanje in čiščenje padavinske vode z javnih cest ter parkirišč in drugih povoznih utrjenih ali tlakovanih površin, na katerih se odvija motorni promet, se izvaja v skladu s predpisi.
- (12) Lokalne in male čistilne naprave morajo biti umeščene zunaj strnjenegega naselja ali na njegovem robu. Do čistilne naprave je treba zagotoviti dovoz z javne ceste. Čistilna naprava mora biti praviloma zavarovana z zaščitno ograjo in vizualno ustrezno izolirana od naselja in krajine.
- (13) Dopustna je tudi gradnja rastlinske čistilne naprave. Male čistilne naprave in greznice morajo biti locirane na gradbeni parceli stavbe ali na eni od gradbenih parcel več stavb, če naprava služi več stavbam. Nepretočne greznice morajo biti izvedene podzemno v skladu s predpisi.
- (14) Vsi individualni sistemi za odvajanje in čiščenje odpadne vode morajo biti redno vzdrževani in evidentirani pri izvajalcu javne službe odvajanja in čiščenja odpadne vode.
- (15) Pri gradnji objektov je treba zagotoviti ponikanje čim večjega dela padavinske vode s pozidanih in tlakovanih površin. Na območjih varstva vodnih virov se padavinska voda iz dvorišč, parkirišč ob industrijskih, energetskih in drugih proizvodnih objektov odvaža v

kanalizacijo na podlagi pogojev pristojnega organa oziroma upravljavca kanalizacijskega sistema, pri čemer naj se čim večji delež padavinske vode pred odvodom v kanalizacijsko omrežje začasno zadrži na lokaciji (posebne ureditve na površinah gradbene parcele stavbe ali na parcelah večjega števila stavb, h katerim pripadajo).

(16) Padavinske vode iz objektov in njihovih funkcionalnih površin ni dopustno usmeriti na javne površine niti v naprave za odvodnjavanje javnih površin.

(17) V mestu Ajdovščina in drugih večjih strnjenih naseljih je možna gradnja daljinskega sistema oskrbe s toploto (vročevodno omrežje). Praviloma se gradi v podzemni izvedbi. V zaključenih industrijskih kompleksih, pri prečenju cest in vodotokov (mostovi) ter odročnejših območjih je dopustna tudi nadzemna izvedba.

(18) Omrežje zemeljskega plina se praviloma gradi v podzemni izvedbi. Pri prečenju cestne ureditve in vodotokov (mostovi in brvi) je dopustna tudi nadzemna izvedba.

(19) Dopustne so obnove omrežja, postavitve prevzemnih in merilno-regulacijskih postaj ter plinohranov za utekočinjen naftni plin, ki morajo biti grajeni in locirani v predpisanih odmikih od javnih površin in objektov.

(20) Telekomunikacijsko omrežje, razen sistemov brezžičnih povezav, mora biti izvedeno s podzemnimi kabli, in to praviloma v kabelski kanalizaciji. Zunaj strnjenih območij poselitve je dopustna tudi gradnja nadzemnih vodov.

(21) Pri načrtovanju objektov in naprav omrežja mobilne telefonije je treba upoštevati predpise s področja elektronskih komunikacij in elektromagnetnega sevanja.

(22) Objekte in naprave mobilne telefonije je treba na izpostavljenih legah umestiti v prostor tako, da bo vpliv na vidne kvalitete prostora čim manjši.

(23) Oblikovanje objektov (barve, oblika stebrov in anten) mobilne telefonije mora biti čim bolj prilagojeno prevladujoči urbani in krajinski tipologiji ter naravnim danostim prostora, treba je ozeleniti okolico objekta.

(24) Objekte in naprave mobilne telefonije ni dovoljeno postavljati na zavarovana območja naravne in kulturne dediščine. Izjemoma je dopustna postavitve teh objektov in naprav na območja, predvidena za zavarovanje, na območja naravnih vrednot in na ekološko pomembna območja, kadar ni mogoče zagotoviti primernejše lokacije, pri čemer poseg ne sme spreminjati lastnosti, zaradi katerih je območje pridobilo ta status. Poseg je v tem primeru mogoč le ob soglasju pristojnih soglasodajalcev za ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine. Objekte mobilne telefonije je izjemoma dopustno umestiti na objekte, ki so zavarovani kot kulturni spomenik ali kulturna dediščina, le na podlagi soglasja pristojnega soglasodajalca za varstvo kulturne dediščine.

## **60. člen**

### **objekti za zbiranje odpadkov**

(1) Komunalne odpadke je treba zbirati v smetnjakih, zabojnikih ali kontejnerjih. Zbirno mesto za komunalne odpadke mora biti pri novogradnjah praviloma v objektu ali na gradbeni parceli objekta, h kateremu pripada.

(2) Zbirno mesto za komunalne odpadke mora biti urejeno v skladu s predpisi in praviloma zaščiteno z nadstrešnico, na utrjeni površini z odtokom in z možnostjo dostopa do vode za občasno čiščenje, dobro prometno dostopno in zunaj povoznih ali pohodnih površin.

(3) Zbiralnice odpadkov (ekološki otoki) so praviloma razporejene tako, da zajemajo gravitacijsko območje 300 prebivalcev. Umestijo se praviloma na utrjene javne površine ob javnih cestah.

#### **10.6.4 Parkirne površine in garažne stavbe**

##### **61. člen parkirne površine in garažne stavbe**

(1) Parkirne površine in garažne stavbe morajo biti razporejene in zgrajene tako, da njihova uporaba ne škodi zdravju ter hrup in smrad ne motita bivanja, dela in počitka v okoliških objektih in okolici.

Parkirne površine in garažne stavbe morajo zadostiti pogojem s področja požarne varnosti. Goriva in maziva, k lahko odteka, je treba zadržati in odstraniti na neškodljiv način. Garaže in njihovi pomožni objekti morajo imeti zagotovljeno možnost prezračevanja.

Pri urejanju parkirnih površin in garažnih stavb je treba v skladu s predpisi zagotoviti parkirna mesta, rezervirana za invalidne osebe.

Parkirne površine in garažne stavbe ni dovoljeno uporabljati v nasprotju z namembnostjo, dokler so potrebna za parkiranje obstoječih motornih vozil stalnih uporabnikov in obiskovalcev objektov.

Garažne stavbe v nizu morajo biti prekinjene na vsaj 10 garažnih boksov. Parkirne površine morajo biti zasajene z listnatim drevjem - eno drevo na vsaj šest parkirnih mest.

#### **10.6.5 Javne površine**

##### **62. člen javne površine**

(1) Javne površine so zemljišča in objekti, ki so po določbah tega odloka dostopni vsem pod enakimi pogoji.

(2) Javne površine so predvsem površine cest, igrišča, parkirišča, pokopališča, parki, trgi, piazette v vaških naseljih, zelenice, vodna in obvodna zemljišča, površine za pešce in gozdovi s posebnim namenom.

### **10.7 OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE, OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

#### **10.7.1 Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine**

##### **63. člen naravni spomeniki, naravne vrednote in varovana območja narave**

(1) Naravni spomeniki, naravne vrednote državnega in lokalnega pomena, posebna varstvena območja Natura 2000 in potencialna posebna ohranitvena območja Natura 2000 in ekološko pomembna območja na območju občine Ajdovščina so razglašeni ali določeni s posebnimi predpisi.

(2) Za posege na območjih in objektih iz prvega odstavka tega člena je treba v primeru neskladja določb tega odloka s pogoji organa, pristojnega za ohranjanje narave, upoštevati pogoje organa, pristojnega za ohranjanje narave.

(3) Za posege na območjih in objektih iz prvega odstavka tega člena je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za ohranjanje narave.

**64. člen**  
**varstvo kulturne dediščine**

- (1) Za posege na območjih in objektih nepremičnih kulturnih spomenikov in registrirane kulturne dediščine je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.
- (2) Če so določbe tega odloka v neskladju z varstvenim režimom nepremičnih kulturnih spomenikov, je treba upoštevati varstveni režim nepremičnega kulturnega spomenika.
- (3) Če so določbe tega odloka v nasprotju z varstvenim režimom registrirane kulturne dediščine, je treba upoštevati pogoje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

**10.7.2 Varstvo okolja in naravnih dobrin**

**65. člen**  
**varovanje in izboljšanje okolja**

Gradnja objektov, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave ter spremembe namembnosti v obstoječih objektih so dopustne, če nov poseg ne povzroča večjih motenj v okolju, kot so s predpisi dovoljene.

**66. člen**  
**varovani gozdovi**

- (1) Varovani gozdovi so določeni s posebnimi predpisi.
- (2) V varovanih gozdovih je dopustno samo vzdrževanje obstoječih objektov. Za posege v te objekte je treba pridobiti soglasje pristojne organizacije za gozdove in organa, pristojnega za ohranjanje narave.

**67. člen**  
**priobalno zemljišče**

- (1) Reka Vipava ima 15 m pas priobalnega zemljišča, vsi ostali vodotoki in stoječe vode pa 5 m pas priobalnega zemljišča.
- (2) Priobalno zemljišče se ugotavlja za vse vodotoke, tudi za potoke in vodne jarke, ki niso vrisani v kopije katastra, ter za vodotoke v ceveh.
- (3) Kadar vodotok ni vrisan na karti katastra oziroma je njegov potek prikazan linijsko, se območje priobalnega zemljišča določi v sodelovanju s pristojnim organom za vodno gospodarstvo.
- (4) Dopustne posege v priobalno zemljišče določa zakon. Na priobalnem zemljišču vodotoka morata biti omogočen dostop in vzdrževanje vodotoka.

**68. člen**  
**varstvo podzemne vode**

- (1) Za posege na vodovarstvenih območjih, ki so določena s predpisom, je treba v primeru neskladja tega odloka s pogoji ministrstva, pristojnega za vode, upoštevati pogoje slednjega.
- (2) Za posege v prostor na vodovarstvenem območju je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za vode.



**69. člen**  
**varovanje in izboljšanje zraka**

Pri gradnji objektov in urejanju površin je treba upoštevati predpise s področja varstva zraka.

**10.7.3 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

**70. člen**  
**varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

(1) Ob gradnji objektov in naprav, namenjenih oskrbi prebivalstva, javnemu prometu ter skladiščenju, proizvodnji oziroma uporabi nevarnih snovi, nafte in njenih derivatov ter energetskih plinov, je treba v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelati študijo varnosti pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Objekte in naprave, ki s svojo višino lahko vplivajo na varnost zračnega prometa, je treba zaznamovati v skladu s predpisi in soglasjem pristojnega organa oziroma službe za civilno letalstvo.

(3) Za vsako novogradnjo višine nad 18 m, v ožjem okolišu objekta za potrebe obrambe, je treba pridobiti pogoje pristojne službe za obrambo. Za ožji okoliš šteje oddaljenost 1 km od objektov z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi.

(4) Za vsako novogradnjo višine nad 25 m, v širšem okolišu objekta za potrebe obrambe, je treba pridobiti pogoje pristojne službe za obrambo. Za širši okoliš šteje oddaljenost 2 km od objektov z antenskimi stebri ali antenskih stolpov.

**71. člen**  
**varovanje pred poplavami**

(1) Na poplavnih območjih so, dokler ne bo zagotovljena poplavna varnost, prepovedane vse gradnje in drugi posegi v prostor.

(2) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena so na poplavnih območjih na podlagi pogojev in s soglasjem pristojnega organa za vodno gospodarstvo, dovoljene:

- gradnje, namenjene varstvu pred škodljivim delovanjem voda,
- gradnje komunalnega in prometnega omrežja ter naprav (tudi parkirišč)
- urejanje zelenih površin ter odprtih športnih igrišč brez možnosti prekritja; dopustne so tudi gradnje montažnih sanitarnih enot in igriščnih ograj
- gradnje enostavnih objektov za potrebe kmetijstva in druge ureditve za potrebe kmetijstva.

**72. člen**  
**varovanje pred požarom**

(1) Pri gradnjah objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom. Za varstvo pred požarom ali za primer požara je treba zagotoviti:

- odmike med objekti,
- prometne/manipulacijske poti oziroma površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Na območjih brez hidrantnega omrežja je treba zagotoviti bazene ali druge ureditve, ki zagotavljajo požarno varnost, vključno s črpališči požarne vode iz vodotokov.

Gradnje in ureditve v prostoru morajo zagotavljati neoviran dovoz do vodotokov, hidrantov in

požarnih bazenov in črpališč požarne vode iz vodotokov.

Obstoječe in nove urgentne poti morajo zagotavljati dostope intervencijskim vozilom (minimalni radij 11,5 m, širina utrjenih poti 3,5 m, ob objektih 5,0 m).

Na območjih strnjениh gozdov je možno urejati protipožarne preseke s soglasjem organizacije, ki je pristojna za gozdove, in organa, pristojnega za ohranjanje narave. Praviloma se varnost pred požari v naravi zagotavlja z zadostno širino koridorja obstoječih cest, vključno gozdnih cest, v katerem se odstrani drevje.

### **73. člen plazovita območja**

Na plazovitem območju se v zemljišče ne sme posegati tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin in ogrozila stabilnost zemljišča.

Prepovedano je:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- vsi posegi, ki bi lahko povzročili dodatno zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode,
- izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

Za vse posege v plazovitih območjih je treba pridobiti mnenje službe s področja geotehnike.

Dovoljene so ureditve za zmanjšanje nevarnosti plazov, kot so drenaže, speljava površinskih vodotokov izven območij plazovitosti, gradnja vodnjakov, opornih zidov, sidranje, palisade in druge ureditve.

### **74. člen potresna območja**

Objekti morajo biti protipotresno grajeni v skladu s cono potresne ogroženosti.

## **10.8 VAROVANJE ZDRAVJA**

### **75. člen varovanje pred hrupom**

Ta odlok glede na občutljivost za škodljive učinke hrupa določa stopnje varstva pred hrupom, ki so določene za zmanjševanje onesnaževanja okolja s hrupom za posamezne površine.

I. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine na mirnih območjih na prostem, ki potrebujejo povečano varstvo pred hrupom

II. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine podrobnejše namenske rabe prostora, na katerih ni dopusten noben poseg v okolje, ki je moteč zaradi povzročanja hrupa:

III. stopnja varstva pred hrupom je določena za površine podrobnejše namenske rabe prostora, na katerih so dopustni z vidika hrupa manj moteči posegi v okolje.

IV. stopnja varstva pred hrupom je določena za stavbe na površinah podrobnejše namenske rabe, na katerih je dopusten poseg v okolje, ki je lahko bolj moteč zaradi povzročanja hrupa.

Pri novogradnjah objektov in drugih posegih v obstoječe objekte v varovalnih pasovih javnih cest je treba gradnje objektov načrtovati z aktivno zaščito pred hrupom (zaščita oken, fasade).

Stopnje varstva pred hrupom so lahko izjemoma presežene za javne prireditve, javne shode ali druge dogodke na katerih se uporabljajo zvočne ali druge naprave, za kar je treba pridobiti soglasje pristojnih služb.

Če je vir hrupa cesta, železniška proga ali druga prometna infrastruktura, mora upravljavec teh virov hrupa zagotoviti izvedbo ukrepov za zmanjšanje emisije hrupa v okolje in prilagoditi pretok vozil, vlakov ali drugih prometnih sredstev na stopnjo, ki ne povzroča čezmerne obremenitve okolja s hrupom.

Mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa so določene s posebnimi predpisi.

#### **76. člen**

##### **varovanje pred elektromagnetnim sevanjem**

Gradnja objektov ali naprav ter razmestitev dejavnosti, ki so vir elektromagnetnega sevanja, ne sme presegati obremenitev okolja, ki jih določa predpis o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

#### **77. člen**

##### **varovanje pred svetlobnim onesnaženjem**

Pri osvetljevanju objektov javnih površin, pri svetlobnih napisih ali objektih za oglaševanje je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisije svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi s področja svetlobnega onesnaženja okolja.

#### **78. člen**

##### **zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osončenjem**

Pri gradnji objektov je treba upoštevati merila za osvetlitev, osončenje, prevetrenost in druge zahteve v skladu s predpisi in tem odlokom.

Pri stanovanjskih prostorih (bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba) je treba zagotoviti minimalni čas osončenja z direktno sončno svetlobo, ki znaša:

- dne 21.12.: najmanj 1 uro,
- dne 21.3., 21.6. in 21.9.: najmanj 3 ure.

## **10.9 RAZPRŠENA GRADNJA**

#### **79. člen**

##### **stavbišča objektov razpršene gradnje na nestavbnih zemljiščih**

Na kmetijskih, gozdnih in drugih zemljiščih so evidentirani posamični obstoječi objekti razpršene gradnje.

Objekti razpršene gradnje iz prvega odstavka tega člena so prikazani kot stavbišča v grafičnem delu izvedbenega prostorskega načrta M 1 : 5.000.

Objekti razpršene gradnje so evidentirani na podlagi podatkov katastra stavb.

Na zakonito zgrajenih objektih razpršene gradnje iz prvega odstavka tega člena so dopustni:

- rekonstrukcija objektov brez povečanja bruto etažnih površin,
- nadomestna gradnja,
- vzdrževanje objektov,

- odstranitev objektov,
- komunalna in oblikovna sanacija objektov,
- pomožni objekti za lastne potrebe in ograje.

Pomožne objekte je dopustno graditi na gradbeni parceli, ki je bila določena z gradbenim dovoljenjem za objekt. Če gradbena parcela k zakonito zgrajenemu objektu ni bila določena se za gradbeno parcelo šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji objekt (stavbišče), pomnožena s faktorjem 1,5.

Izjemoma se na parceli iz 5. odstavka tega člena dovoli razširitev objekta s povečanjem bruto etažnih površin z namenom izboljšanja bivalnih in delovnih pogojev, energetske učinkovitosti, ter če gre za isto namembnost objekta ali dejavnost in če se z razširitvijo ne poslabšuje okolja ali vpliva na izgled krajine oz. naselij v okolici.

## **10.10 RAZPRŠENA POSELITEV**

### **80. člen razpršena poselitev**

(1) Razpršena poselitev je avtohtoni poselitveni vzorec v krajini, nizke gostote, v obliki samotnih kmetij, zaselkov ter drugih oblik manjših naselij ali posameznih zgradb.

(2) Razpršena poselitev je v grafičnem delu prikazana kot območja gradbenih parcel z označbo A brez določitve enote urejanja prostora.

(3) Na gradbenih parcelah z označbo A so dopustne gradnja novega objekta, rekonstrukcija, nadomestna gradnja, vzdrževanje, odstranitev objektov, komunala in oblikovna sanacija objekta, pomožni objekti za lastne potrebe in ograje.

(4) Namembnost objektov oz. dejavnost mora ostati ista oz. se raba lahko spremeni samo v tako drugo rabo, kjer ni potrebno gradbeno dovoljenje.

(5) Ne glede na določbe točko (4) tega člena je obstoječe objekte možno spremeniti za potrebe kmečkega turizma, za izboljšanje proizvodnje kmetijskih in gozdarskih dejavnosti, dovoljene so spremembe namembnosti v počitniške hiše, v dejavnosti letovanja otrok, taborjenja, lova, ribolova, raziskovanja naravnega okolja ipd.

(6) Objekti in druge ureditve na gradbenih parcelah z označbo A morajo oblikovno ustrezati gručastemu videzu gradnje v naravnem okolju in biti skladne s krajinskimi značilnostmi, naravnimi vrednotami in drugimi kakovostmi avtohtonega vzorca razpršene poselitve.

(7) Gradnja novega objekta in druge ureditve v območju z oznako A se lahko izvedejo le na način, da ne poslabšujejo bivalnega, delovnega in pristočasnega okolja obstoječim objektom in okolici ter da ne onemogočajo ali bistveno poslabšujejo možnosti gradnje ali izrabe na preostalih površinah v območju A.

(8) Pri dovoljevanju posegov v prostor veljajo isti pogoji kot v enotah urejanja prostora namenjenih gradnji iste namembnosti, kot se nahaja v enoti A iz tega odloka in drugi predpisi.

(9) Območja razpršene poselitve niso posebej šifrirana (označena ) in se lahko identificirajo le v grafičnem delu izvedbenega prostorskega načrta m 1 : 5.000.

## **10.11 NELEGALNA GRADNJA**

### **81. člen nelegalna gradnja**

(1) Nelegalne gradnje in objektov, ki niso znotraj območij gradbenih parcel po določitih tega odloka, prikazanih v grafičnem delu, ni mogoče legalizirati.

(2) Nelegalne gradnje in objekti, ki so znotraj enot urejanja prostora, namenjenih gradnji, se lahko legalizirajo pod pogojem, da sta njihova namembnost in dejavnost, ki se v njih izvajata, v skladu z določili tega odloka za zadevne enote urejanja prostora in pod pogoji, ki omogočajo legalizacijo.

(3) Nelegalne gradnje in objekti, ki so znotraj območja razpršene poselitve z oznako A, se lahko legalizirajo pod pogoji iz točke (2) tega člena.

(4) V enotah urejanja prostora, za katere se obvezno izdela OPPN ali obvezna parcelacija, se kot sestavni del celovite prostorske ureditve lahko dovoli legalizacija nelegalne gradnje ali pa ugotovi, da legalizacija ni možna oz. se določiti odstranitev.

(5) Nelegalna gradnja in objekti ter drugi nelegalni posegi v prostor se obvezno odstranijo in se zemljišče po odstranitvi sanira, če:

- ogrožajo vire pitne vode;
  - prekomerno onesnažujejo okolje;
  - ogrožajo prebivalce oz. materialne dobrine;
  - bistveno poslabšujejo vrednote kulturne dediščine ali narave;
  - bistveno razvrednotijo podobo krajine, naselja oz. naravnega okolja;
- onemogočajo ali bistveno ovirajo gradnjo gospodarske javne infrastrukture;
- bistveno poslabšujejo kakovosti javnega dobra ali onemogočajo njegovo uživanje oz. dostop.

## 11 PODROBNEJŠI KONCEPTI PROSTORSKEGA RAZVOJA NASELIJ

### 82. člen

#### 11.1 PODROBNEJŠI KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA MESTA AJDOVŠČINA

##### 11.1.1 OBMOČJA CELOVITE PRENOVE

- Staro jedro Castra se v okviru prenove in po usmeritvah varstva kulturne dediščine nameni za sledeče dejavnosti: uprava, kultura, turizem, specializirane trgovine in uslužne obrti, denarne ustanove in stanovanja.
- Ob Gregorčičevi, Goriški, Cesti 5.maja, Štrancarjevi so dejavnosti trgovine, poslovne dejavnosti, obrti, servisov in stanovanj.
- Kulturni dom se zgradi na lokaciji starega mlina, vključevanje »ruševin« mlina ni potrebno.
- Ob priključku na hitro cesto so dejavnosti: nakupovalna središča, motel, igralnica, drive-in programi.
- V coni Pale so dejavnosti: zabava, prireditve, dejavnosti osebne nege in rekreacije, športni klubi, specializirane trgovine.
- Univerzitetnemu kampusu se daje vse prostorske možnosti za razvoj in širitev (vse površine med potjo v Žapuže, Vilharjevo in Bevkovo (do obstoječe strnjene zazidave, športne površine in šole), gradnja študentskih domov in raziskovalnih inštitutov na lokaciji SGP Primorje. Odsek Vipavske ceste skozi kampus dobi značaj »študentske ulice« (klubi, knjigarne, restavracije ipd.). Oblikuje se nova arhitektonska kompozicija Politehnikе od kasarne do novih gradenj v sedanji industrijski coni, ki postane del visokošolskega središča.

##### 11.1.2 OBMOČJA NOTRANJEGA RAZVOJA

- Družbeni servisi so pretežno locirani v območjih mešane rabe. Prostorske enote, ki so specifično namenjene le eni, centralni rabi, pa so:
  - območje visokošolskega izobraževanja, kjer se površine dodatno pridobi kot prenova kasarne in spremembe namembnosti drugih objektov med Vipavsko cesto ter Hubljem. Tu je lociran tehnološki park. Prostorska enota vključuje tudi osnovno šolo.
  - Police so namenjene srednješolskemu izobraževanju in športnim aktivnostim (dvoranski športi, kopališče, vodni park, igrišča za igre z žogo razen nogometa).
  - Stavbna zemljišča na letališču so namenjena dejavnostim klubov, učenju letalskih športov, gostinstvu, turizmu.
- Posebna območja so ob izstopu s hitre ceste in ob obvoznici namenjena programom, ki so izrazito vezani na motorni promet: moteli, lokali hitre prehrane, sejmišče, turistične agencije, nakupovalna središča. Enak program imajo tudi gradbene parcele ob Tovarniški cesti kot tamponska cona med mestno vpadnico in proizvodnimi površinami.
- Obrtne cone so v bistvu površine za malo gospodarstvo – podjetništvo. Možne so lokacije obratovalnic, skladišč, predstavništev, veletrgovin, gradbeništva, prevoznništva, komunalnih dejavnosti, možni so tudi manjši trgovski in gostinski lokali za zaposlene. Stanovanja podjetnikov v teh conah so možna, če to opredeljujejo prostorski izvedbeni pogoji.
- V prostorskih enotah med Goriško cesto in železniško progo v zahodnem delu mesta in v prostorskih enotah severno od obvoznice na vzhodnem delu mesta in ob Vipavski

cesti so v obrtnih conah možna tudi stanovanja podjetnikov. V ostalih obrtnih conah, ki so ob hrupnih cestah in ob industriji so namenjene večjim podjetjem in nova stanovanja podjetnikov niso možna.

- Površine za objekte in naprave gospodarske javne infrastrukture so vključena v območja za industrijo ob obvoznici in ob hitri cesti. Že sedaj vključujejo plinsko merilno regulacijsko postajo in bencinske servise, v prihodnosti so možne lokacije transformatorskih postaj, kotlarn, skladišč naftnih derivatov, komunalnih služb, dejavnosti urejanja zelenih površin in drugih.
- Območje urbanističnega načrta meji na nekatera zaokrožena območja kmetijskih površin, in sicer zahodno od Žapuž in južno od Gradišča do potoka Lokavšček ter okoli Grivč. Kmetijska raba se ohranja, vendar prilagojena bližnjim urbanim rabam. Možne so ureditve pešpoti, varuje se krajina in biotope.
- Prostor odlagališč materiala iz plazu Slano blato nad Lokavcem se kot začasna raba nameni avtomobilskemu šolskemu poligonu.
- Proizvodno cono Lipa (in Petrol) se dolgoročno nameni mešani rabi za gostejšo stanovanjsko zazidavo (večstanovanjsko) na obodu kombinirano z lokali in poslovnimi dejavnostmi. Trg ob cerkvi s parkom s tem dobi novo izrazito podobo mestnega »cerkvenega« trga. Proizvodnja se preseli v cono med hitro cesto in obvoznico. V skladu z usmeritvami iz javne razgrnitve in obravnave se cono lahko nameni tudi drugim rabam.
- Spremeni se namembnost cone SGP Primorje v razširjen program visokega šolstva – politehnike Nova Gorica: ob Vipavski cesti študentski domovi, klubi, v zaledju predavalnice, laboratoriji in raziskovalni oddelki tehniških ved. Vipavska cesta dobi značaj mestne magistrale z mestotvornim programom. SGP Primorje se preseli v cono med hitro cesto in obvoznico. V obeh conah se lahko nadaljuje obstoječa raba brez bistvenih povečav in novih gradenj. Pri spremembi lastništva in bistveni spremembi vrste proizvodnje ohranitev industrijske rabe ni mogoča.
- Nova kvaliteta stanovanja se pridobi s prenovo (staro jedro, Žapuže, Pale) in zgostitvami.

#### 11.1.3 OBMOČJA ŠIRITVE NASELJA

- Novo območje javnih (družbenih) dejavnosti se pridobi na zahodu do nove zahodne obvoznice, in sicer kot prostor sejma, zabavišča ali aeronavtičnega muzeja in kot prostor za širitev univerze. Deloma se v ta prostor razširi tudi pokopališče, ki ima tako dolgoročno zadostne površine.
- Nova območja večstanovanjske gradnje so območja Lipa, Ribnik I in Ribnik II. Za novo cono Ribnik se prouči možnost gradnje stanovanj za učitelje in raziskovalce univerzitetnega kampusa. Večstanovanjska raba hkrati z uslužno obrtjo, vezano na športno-rekreativni značaj območja, je tudi v Palah.
- Ukine se dele površin, ki so sedaj brez urbane namembnosti (travniki Police): proti zahodu in severu se razširi športno-rekreacijski center (športni objekti, vodni park); proti vzhodu se uredi nov mestni park (parki, zelenice); stanovanjsko cono Gradišče se razširi proti zahodu tako, da celotno območje dobi ustrezne rabe mestnega značaja in se s tem njegov razvoj zaključi.
- Cone enodružinske gradnje pod Grivčam, Slejkoti 1, 2, Bizjaki, proti Lokavcu se vnesejo v urbanistični načrt. Parcele na strmih legah se kot stavbne parcele izloči in se tudi sicer zahteva geotehnično mnenje za izdajo gradbenih dovoljenj na vseh potencialno nestabilnih zemljiščih.
- Prostorski enoti ob priključku na hitro cesto pomenita vstop v mesto in naj se tu oblikuje novo središče, ki je vezano na avtomobilski promet. Zato se enotama "V Talih" in "Pod obvoznico" spremeni namembnost v trgovsko-poslovni in storitveni

program (motel, kazino, restavracije ob cesti, trgovine, turistično informacijsko središče, razstave). Kamionsko parkirišče je lahko le začasna raba.

- Industrijska proizvodnja se načrtuje zlasti v enotah "Pod železnico", "Pod obvoznico" in "Pod cipresami" in kot širitev proizvodnih programov v conah Mlinotest – Gobi in Fruktal – Tekstina. Tovarniška cesta zadobi značaj mestne vpadnice (drevored, tovarniške prodajalne, sejemske dejavnosti).
- Tehnološki park (podjetniški inkubatorji) se uredi v enoti "Pod letališčem". Proizvodni obrti in raznim servisom so namenjene cone Šturje, enota "Pod obvoznico" in enoti "V Rusnah".
- Proizvodna namembnost cone Pale se ukine in se jo nameni športnim dejavnostim in z njimi povezanim programom (klubi, fitness, kozmetika, izposoja športne opreme, trgovine, tudi stanovanja).

#### 11.1.4 PROMETNA UREDITEV VKLJUČNO S POVRŠINAMI ZA MIRUJOČI PROMET

Poudari se prometni pomen Lokavške ceste kot ene od mestnih vpadnic, ki Ajdovščino direktno povezuje s Trnovsko planoto (z rekonstrukcijo križišča).

##### **statični promet**

Parkiranje za vozila v tranzitu po hitri cesti je na počivališčih, kjer sta tudi parkirišči za tovornjake. Parkiranje tovornjakov na za to določenih površinah je tudi ob obvoznici v proizvodnih conah, s čimer je težki tovorni promet izločen iz ožjega dela mesta. Večja javna parkirišča za osebna vozila so na lokacijah, ki so večji cilji nakupovalnih, delovnih, šolskih, prostočasnih voženj ali kjer je zagotovljena povezava med različnimi prometnimi sredstvi.

Večja javna parkirišča so ob avtobusni in železniški postaji, pokopališču (tudi za obisk nogometnega stadiona), v športno-rekreacijskih centrih Police in Pale, ob glavnih pristopih k šolam, univerzitetnemu kampusu, domom starejših občanov, ob nakupovalnih središčih, ob zdravstvenem domu. Večje parkirišče je tudi ob letališču.

Staro mestno jedro je obdano z večjim številom sicer manjših parkirišč, ki omogočajo peš dostop in ki služijo tudi obisku novega kulturnega doma, knjižnice, programov ob Goriški cesti. Podobno obodno parkiranje je organizirano ob vstopih v staro jedro Šturja. Načrtovana je čim večja reciklaža parkirnih mest (dopoldne zaposleni, zvečer in ponoči stanovalci).

V mestnem središču se pri novih gradnjah večje gostote parkiranje izvede deloma ali v celoti suterensko. Podzemna garažna hiša pod Lavričevim trgom je možna po kompleksni prometno-urbanistični preveritvi in pogoju, da se večji del trga nameni peš površinam.

##### **peš promet**

Staro mestno jedro je zlasti pešaška površina z delno ali popolno izločitvijo motornega prometa. Poudarjene peš smeri vodijo predvsem od večjih parkirišč do Lavričevega trga. Ta je predvsem namenjen pešcu in kratkotrajnemu parkiranju za dostavo.

Druge pomembne pešpoti so zlasti ob Cesti 1. maja do Polic z nadaljevanjem na Školj ter proti jugu ob vzhodnem robu proizvodne cone. Nadalje peš poti na obeh straneh Hublja razen skozi industrijske cone; peš pot od Ceste IX. korpusa do Lavričevega trga; osrednja odprtega promenada skozi univerzitetni kampus prečno na Vipavsko cesto od nekdanjega osrednjega prostora vojašnice do tehnološkega parka; pešpoti ob Lokavščku; steze ob potokih Repetinovec in drugih zelenih cezurah skozi zazidalna območja; steze na grič Školj in po njem; pešaško sprehajališče vodi tudi do Ricatove vile.

##### **kolesarski promet**

Kolesarski promet se odvija na istih smereh kot peš promet, vendar na ločenih pasovih. Ločene kolesarske poti so zlasti do športno rekreacijskega centra in srednje šole Police, do Pal, med univerzitetnim kampusom in starim jedrom. Poudarjeno vlogo kolesarskega prometa imajo Vilharjeva cesta do Pal in izvira Hublja; Lokavška cesta do Lokavca; Gregorčičeva cesta do logističnega centra, stadiona in letališča.

##### **ureditve za invalide**



Ureditve za invalide, starejše in druge funkcionalno ovirane osebe so zlasti do zdravstvenega doma, do starega jedra, domov starejših občanov, do pokopališča. Brez ovir za otroške vozičke so tudi dostopi do vrtcev. Ostale prometne ureditve omogočajo gibanje invalidom v skladu s predpisi.

#### **nujni promet**

Neovirane poti ustrezne širine morajo povsod omogočiti dostop za nujni promet gasilcev, reševalcev, policije in drugih služb v skladu s predpisi. Neovirane prometne smeri za hiter dostop morajo zlasti voditi do logističnega centra, gasilskega doma, policijske postaje, centra civilne zaščite, zdravstvenega doma in letališča (helioporta).

#### **zasnova omrežja javnega prometa - železniški promet**

Javni železniški promet bo imel za Ajdovščino vse večji pomen zlasti z medmestnimi potniškimi vlaki do Nove Gorice, pa tudi za potrebe industrije. Hiter in frekventen »šinobus« bo Ajdovščino povezal z naselji Cesta, Dobravlje, Kamnje, Batuje oz. z Novo Gorico. Zato je dolgoročno predvidena čelna železniška postaja med Tovarniško in Goriško cesto. Ob njej je parkirišče za P+R sistem. Trasa hitre proge ima rezervat južno ob hitri cesti s postajo na območju izven-nivojskega priključka, ki bi bil v tem primeru tudi dostop od železniške postaje do mesta. Rezervat je dolgoročen in strateški ter nima neposrednega vpliva na urbanistični načrt.

#### **zasnova omrežja javnega prometa - avtobusni promet**

Javni promet se zagotavlja z avtobusi na medmestnih in primestnih linijah, medtem ko mestni avtobusni promet ni predviden. Mesto ima avtobusno postajo, ki je prostorsko in funkcionalno povezana z železniško postajo. Ob avtobusni postajo je postajališče taxi-jev. Za lokalne avtobusne proge so postajališča na Idrijski cesti (blizu poti v Zapuže), na Goriški cesti pri pokopališču in na Tovarniški (blizu vhodov v tovarno Tekstina in v podjetje Primorje). Sistem javnega prometa dopolnjujejo šolski in delavski avtobusi.

#### **letalski promet**

Vso možnost razvoja in širjenja se v urbanističnem načrtu omogoča letališču (podaljšanje proge, razvoj spremljajočih dejavnosti vzhodno od letalskega centra, selitev obstoječe proizvodnje v ustrezno cono). Širjenje letališča je predvideno od sedanje površine proti zahodu. Letališče ima značaj športno-turističnega in vadbenega letališča ter ni predviden za javni potniški promet.

#### 11.1.5 POSAMEZNA VEČJA ZAKLJUČENA OBMOČJA JAVNIH IN ZELENIH POVRŠIN

Sistem parkov in zelenic se zlasti veže na vodna telesa, ki so živ in slikovit mestni motiv:

- Zeleni pas s sprehajalnimi potmi ob Hublju do začetka cone Fructal (parki, pešpoti, manjša ojezeritev na travniku – parku pod HE Hubelj).
- Zeleni pas ob Lokavščku (zelenice, pešpoti, sanacije in odstranitve nekvalitetnih objektov ob severnem robu starega mestnega jedra).
- Mestni park med vzhodno fasado središča Castra in Hubljem (tudi odstranitev starega pokopališkega zidu); mestni park ob Ricatovi vili, ki vključuje tudi ambient Hublja).

Školj je javna mestna zelena površina (park z naravnimi sestavinami, sprehajalne poti, razgledišča, klopi itd.).

Uredi se drevorede (Goriška – Idrijska, Vipavska, tovarniška), ki humanizirajo oz. polepšajo vpadnice.

Športno-rekreacijske cone so: Police, nogometni in pomožni stadion, Pale (specializirani športi, klubi, dejavnosti osebne nege, športna igrišča, uredi se zajezitev Hublja – nad cesto, ki povezuje Vilharjevo in Cesto IV. prekomorske brigade).

Športni park univerzitetnega campusa (med Vipavsko, Bevkovo in starim pokopališčem).

V zeleni sistem mesta se vključuje pokopališče Putrihe z razširitvijo.

#### 11.1.6 URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE TER OHRANJANJE ARHITEKTURNE IDENTITETE

Mesto Ajdovščina ima kompaktno in razmeroma kakovostno urbano obliko. Pri pogledih s hitre ceste in iz drugih pristopnih smeri daje vtis industrijskega mesta, kar še poudarja izjemno velik objekt žitnih silosov. Stavbo, ki je izven merila mesta in krajinskega pejzaža, je treba oplešati z različnimi barvami, oblogami ali svetlobnimi učinki, ne pa z reklamami. Industrijski značaj mesta bo ublažen s sodobno arhitekturo stavb ob hitri cesti in Tovarniški cesti z izrazito mestotvornimi programi. Ob izstopu s hitre ceste oz. ob prihodu v mesto z juga bo urejen nov mestni vhod – portal, ki se nadaljuje z bulvarsko potezo Tovarniške ceste. Določena stavbna črta za obojestranskim drevoredom bo zagotavljala urbani značaj vpadnic iz južne smeri, ki se z oblikovno poudarjenim zaključkom konča na Goriški cesti. Ob križišču Goriške in Tovarniške se zato zgradi nov objekt kot zaključek pogledov.

Znotraj mesta se ohranja in poudarja več čitljivih entitet – staro jedro "Castra", vaško naselje Šturje s kakovostnim ambientom ob cerkvi in novi ansambel univerzitetnega campusa. Vsak od njih ima značilne višinske gabarite, prva dva z dominantno cerkvenega zvonika, campus pa naj ima nov višinski poudarek na križišču osi – pešaške promenade in Vipavske ceste.

Že izgrajena naselja enodružinskih hiš, blokov in vrstnih hiš se dopolnjujejo skladno s celoto tako v gabaritih, barvah, materialih, nagibih streh kot tudi glede postavitve enostavnih objektov. Novi predeli kompleksne izgradnje lahko razvijajo lasten, sodoben izraz z novimi materiali, oblikami, svetlobnimi učinki ipd. (nov poslovni objekt Primorje, univerzitetni campus, študentsko naselje, tehnološki park, pasovi zgradb ob hitri cesti, obvoznici in Tovarniški cesti, nove gradnje na Palah, v čoni tovarne Lipa, v okviru centra Police, na letališču. Višine stavb v bližini castruma in Šturij ne smejo presegati značilne silhete in razvrednotiti merila starih jeder ter vidnih poudarkov obeh cerkvenih zvonikov.

Rekonstrukcija zazidave na zemljišču Lipe bo omogočila novo arhitekturno podobo cerkvenega in hkrati parkovnega trga okoli cerkve in ulice Quilland.

Oblikovno se označi in poudari oba vstopa v mesto po Vipavski iz vzhoda in po Goriški cesti iz zahoda s tem, da se poleg »mestnega« profila ceste (pločnik, drevored) določi na začetku vstopa v mesto na obeh straneh ceste stavbne parcele za objekte z zahtevnim oblikovanjem.

Nova zazidava na stiku industrijske cone s Tovarniško cesto in ob obvoznici mora biti zasnovana tako, da stavbe formirajo jasno čitljiv ulični prostor in so parkirišča umeščena za stavbe ali mednje. Enako velja za zazidalno zasnovu univerzitetnega campusa ob Vipavski cesti.

Kot pomnika zgodnjega industrijske arhitekture se ohrani stolpiča na tovarniški stavbi Tekstine.

Novo arhitekturno kakovost bo prispeval kulturni dom na lokaciji starega strojnega mlina, ki ga lahko odlikuje povsem sodoben izrazi brez historiziranja, ki pa ne sme agresivno razvrednotiti okolice, zlasti ne pričevalnosti castruma. Ohranitev ruševin mlina ni potrebna.

V čim večji meri se prezentira dediščino starega jedra s potjo ob obzidju rimskega castruma, ki se ga lahko tudi rekonstruira. Zelena parkovna površina med Hubljem in vzhodnim obzidjem s pogledom na stari del mesta je ena od najbolj znanih slovenskih urbanih vedut, ki terja popolno ohranitev in dodatne oplešave (rušenje zidu, ureditev lapidarija, poudarjena peš pot – decumanus). Lavričev trg se ob prenovi oblikuje tako, da se poleg srednjeveškega poudari tudi antično izročilo (forum).

Oblikovno se poudari Lokavško cesto, ki je vpadnica iz severozahodne smeri in pomembna povezava z naseljem Lokavec, pa tudi s Trnovsko planoto (drevored, pločniki, križišče pri logističnem centru).

Zeleni – nezazidani pasovi ob Hublju in Lokavščku omogočajo varno razlivanje ter odtekanje poplavnih vod, omogočajo pa tudi zajem požarne vode.

#### 11.1.7 ENOTE UREJANJA IN OBVEZA IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEJŠEGA PROSTORSKEGA NAČRTA TER JAVNEGA NATEČAJA

Enote urejanja so določene v izvedbenem delu Prostorskega načrta Ajdovščine (meje enot, šifrant in prostorski izvedbeni pogoji za vsako od enot ali skupno za enote, ki se urejajo z enakimi pogoji).

Usmeritve za izvedbo javnih natečajev so podane v pisnem delu Urbanističnega načrta in v izvedbenem delu (prostorsko izvedbenih pogojih) za zadevno prostorsko enoto, kjer se izdelava OPPN na osnovi javnega natečaja.

Za vse nove lokacije stanovanjskih stavb ali obratovalnic na zazidljivih območjih, kjer podrobni prostorski načrt ni predpisan in kjer nezazidano območje omogoča gradnjo dveh ali več stavb, je potrebno izdelati skico parcelacije, ki jo odobri strokovni organ občine. Parcelacija oz. položaj nove stavbe, ki bi onemogočal, oviral ali bistveno poslabševal gradnjo na sosednjih zemljiščih, ni dovoljena.

Na območjih kmečkih gospodarstev velikih kmetij, določenih v urbanističnem načrtu, je možna gradnja na večjih parcelah brez omejitev.

Parcelne delitve in gradnja v gospodarskih conah in v območjih družbenih dejavnosti je možna samo ob predhodni izdelavi parcelacijskega načrta celote ali tistega dela celote, ki je za funkcioniranje cone bistven, vključno za parcele, ki na predlagano novo parcelno delitev ali nov objekt mejijo.

### 83. člen

## 11.2 PODROBNEJŠI KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA NASELJA LOKAVEC

### 11.2.1 OBMOČJA CELOVITE PRENOVE, NOTRANJEGA RAZVOJA, ŠIRITVE IN POSAMEZNA VEČJA ZAKLJUČENA OBMOČJA JAVNIH IN ZELENIH POVRŠIN

V naselbinskem središču Lokavca so: osnovna šola s telovadnico, cerkev, trgovina, gostinski objekt, večnamenska dvorana za prireditve, prostori krajanov, vrtec, lokali uslužne obrti, v bližini je manjši muzej. V okviru prenove se lahko uredijo gostinski lokali, prodaja domačih izdelkov, uslužne obrti ipd. V središču je tudi postaja javnega potniškega prometa. Na družbene servise v Lokavcu gravitirajo tudi prebivalci manjših naselij v bližini, kot so Slokarji, Čohi, Kovači in drugi.

Znotraj naselja je več naselbinskih jeder, ki so varovana kot kulturna dediščina naselbinskega, etnografskega in ruralnega tipa. V njih se izvaja prenova v skladu z določili varstva. V zaledju najbolj vrednih celot ob internih ulicah in piazzettah se lahko izvaja gradnja, ki posodablja in omogoča sodobno bivalno okolje. Stimulira se posodobitev objektov za stanovanja, ureditev lokalov za gostinstvo, uslužne obrti, usmeritve v kmečki turizem ipd. Možna je ureditev sekundarnih bivališč. V starih jedrih se prednostno urejajo pešaške površine s parkiranjem na obrobju. Iz središča naselja se dolgoročno preseli žago in površino nameni nizki zazidavi in družbeni infrastrukturi.

Javne površine so zlasti v središču naselja ob križišču, ob župnijski cerkvi, ob potokih Jovšček in Grajšček, površina pokopališča in vse prometne površine.

Površine za šport so v sklopu osnovne šole, manjši tereni (balinišče, otroško igrišče) so ob jedru naselja ob potoku Grajšček.

Na južnem robu naselja je več parcel kmetijskih gospodarstev, ki omogočajo intenzivno sodobno proizvodnjo in ki izkoriščajo obsežne površine 1. območja kmetijskih zemljišč med Lokavcem, letališčem in Ajdovščino; nad naseljem ali v njegovi okolici pa vzdržujejo kulturno krajino. Zato so kot podenote določene stavbne parcele za kmetijske gospodarske objekte, vključno s stanovanji.

### 11.2.2 OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Naselje se oskrbuje iz hubeljskega vodovoda, traso magistralnega vodovoda se pri novi zazidavi upošteva kot omejitev gradnje. Uredi se kanalski sistem na celotnem območju

urbanističnega načrta s čistilno napravo južno ob naselju z odvodom v potok Jovšček. Priključevanje na kanalski sistem je po njegovi zgraditvi obvezno.

Naselje mora biti oskrbljeno z električno energijo iz dveh smeri. Novi vodniki so v kablirani izvedbi. V gospodarski coni se uredi trafo postajo.

Oskrba s plinom in tekočimi gorivi je zagotovljena iz bencinskih servisov v Ajdovščini oz. ustreznih dobaviteljev. Možna je ureditev kotlarn za novo naselitev ob središču naselja. Priporočena je uporaba lesne biomase.

Odvoz komunalnih odpadkov iz ekoloških otokov ali drugih zbirnih mest se izvaja na deponijo Dolga Poljana. Posebni odpadki iz gospodarske cone se zbirajo in odvažajo posebej. Odvoz trdnih odpadkov se izvaja iz ekoloških otokov, ko morajo biti ustrezno vizualno in higiensko urejeni. Industrijski odpadki iz gospodarske cone se zbirajo in odvažajo posebej.

Lokavec ima javno razsvetljavo ob glavnih cestah, na križiščih, posebej še na območju središča naselja.

#### 11.2.3 KONCEPT RAZVOJA PROMETNEGA OMREŽJA IN JAVNEGA PROMETNEGA OMREŽJA

V zasnovi prometne ureditve sta osrednji prometnici Cesta – Lokavec in Ajdovščina – Lokavec, ki je hkrati ena od vpadnic v mesto Ajdovščino in je v Lokavcu njen zaključek. Ker cesta proti Predmeji obremenjuje naselje tudi s tovornimi vozili, se uredi obvozna cesto mimo vzhodnega dela naselja. Tovorni promet iz gospodarske cone se priključi na magistralno cesto v naselju Cesta. Uredi se obračališče, ki preprečuje prehod tovornjakov iz gospodarske cone skozi naselje. Ostale ceste in poti so lokalnega značaja. Javno parkirišče osebnih vozil je pri župnijski cerkvi, parkirišča za tovornjake so v sklopu gospodarskih con.

Postajališče avtobusa je ob središču naselja, t.j. ob križišču Lokavške ceste s cesto proti Predmeji.

#### 11.2.4 KONCEPT RAZVOJA ZELENEGA SISTEMA

Zelene površine s peš potmi so vzdolž potokov Jovšček in Grajšček, ki naselje povezujejo z zelenim zaledjem. Ob glavnih prometnicah od gospodarske cone do severovzhodnega roba poselitve ob cesti proti Predmeji in na Lokavški cesti do roba pozidave se uredita (obojestranska) drevoreda in pločnik. Ohranjajo se manjši gozdni sestoji na bregovih potokov in strmih legah zaradi ekoloških in vizualnih kvalitiet.

Specifična sestavina javnih zelenih površin je pokopališče, ki se razširi do ceste, s tem da je ta površina lahko urejena tudi kot zelenica z ustrezno oblikovanimi dostopom do pokopališča in parkirišča.

#### 11.2.5 URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE TER OHRANJANJE ARHITEKTURNE IDENTITETE

Lokavec deluje kot precej razpršeno naselje z lepo lego ob vznožju Čavna, torej na značilnem krajinskem stiku dolinskega dna s hribovjem. Znotraj razpršenega tkiva so jedra strnjene gručaste pozidave starih zaselkov Brith, Mizinska vas, Bitovi, Kompari (stara imena). Gabarit je skladen in nizek z izrazitim vidnim poudarkom zvonika župnijske cerkve. Ta je pomembno delo arhitekta Fabianija in se ohranjajo pogledi na ta spomenik iz vseh smeri.

Naselju se da novo oblikovno kakovost z zapolnitvami in zaokrožitvami tkiva ter z večjo povezanostjo. Temu služi ureditev obeh glavnih cest – Lokavške in ceste proti Predmeji z ureditvijo pločnikov in drevoredov.

Na območju sedanje žage in v ravninskem delu med pokopališčem in Lokavško cesto je predvidena gosto-nizka gradnja višine do P+1 (+M), ki bo dala naselju bolj urban in urejen videz.

Formira se sedaj manjkajoče središče naselja ob križišču obeh cest z ureditvijo manjšega trga, ki je lahko zarobljen z arhitekturnim poudarkom – zaključkom pogledov v osi Lokavške ceste. Cestni trg se oblikovno poenoti z ustrezno ureditvijo parterja – tlakov, klopi, zidcev,

ozelenitve, vključno z avtobusnim postajališčem. Ob potoku Grajšček se uredi manjši park, ki lahko vključuje tudi ribnik.

Gabariti, stavbni korpusi, strehe in druge nove grajene sestavine morajo biti skladne s sosednjimi oz. z naseljem kot celoto. Stara vaška jedra se prenovijo in pomenijo likovno dragocene mikroambiente.

Gabariti v gospodarski coni so lahko večji, izgled objektov pa sodoben industrijski.

Ker jugovzhodni rob naselja sega na vidno zelo izpostavljen prostor med Ajdovščino in Lokavcem, se likovno moteče ansamble ozeleni ali drugače vidno izolira (ograje, žive meje), predvsem na predelu Lahovše, kmetije na skrajnem jugu ob Lokavški cesti ter južni rob gospodarske cone.

#### 11.2.6 OGROŽENOST IN VARSTVO PRED NARAVNIMI NESREČAMI

Naselje potencialno ogroža plaz Slano blato, ki je med največje plazove v Sloveniji. Njegova sanacija poteka, vendar so potencialno plazljiva vsa strma pobočja nad naseljem, zlasti v primeru izjemnih padavin. Zato se naselja ne širi v breg. Vsa gradnja nad naseljem terja posebno geotehnično presojo in večji useki v teren niso dovoljeni, vključno z ureditvijo poljedelskih teras, speljavo novih poti, izsekovanje drevja. To določilo velja za celoten prostor nad Lokavcem in se upošteva v prostorsko izvedbenih pogojih, zlasti glede posegov v prostor zaselkov Kuši, Kovačevše in Kovači (stara krajevna imena). Potoki se sonaravno hidreregulirajo in naj omogočajo pretok večje plazine v tekočem stanju. Ob potokih se ohranja širši zeleni pas kot varnostno cono za visoke vode oz. tok plazine. Za vsakršno gradnjo ali preoblikovanje reliefa na koti 180 m ali višje je potrebna geotehnična presoja, ki gradnjo dovoljuje.

Dejavnost prostovoljnega gasilstva zmanjšuje nevarnost požarov, lokalni potoki so možna črpališča požarne vode. Dislokacija gospodarske cone zmanjšuje nevarnosti vsled obratovalnih nesreč. Dejavnosti ne smejo biti rizične in vplivi ne smejo segati na območja strnjene poselitve.

Lokavec je odlično dostopen za intervencije (zdravstvo, policija, gasilci, letališče) iz Ajdovščine, pa tudi iz naselja Cesta, kar močno zmanjšuje nevarnosti in posledice nesreč. Možna evakuacijska smer je tudi po cesti proti Predmeji ali Hublju.

Zaradi redkega gozda ob robu naselja ogroženosti zaradi naravnih požarov ni.

#### 11.2.7 ENOTE UREJANJA IN OBVEZA IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEJŠEGA PROSTORSKEGA NAČRTA TER JAVNEGA NATEČAJA

Enote urejanja prostora z oznako LO so podrobno opisane in grafično prikazane v Prostorskih izvedbenih pogojih!

Za vse nove lokacije stanovanjskih stavb ali obratovalnic na zazidljivih območjih, kjer podrobni prostorski načrt ni predpisan in kjer nezazidano območje omogoča gradnjo dveh ali več stavb, je potrebno izdelati skico parcelacije, ki jo odobri strokovni organ občine. Parcelacija oz. položaj nove stavbe, ki bi onemogočal, oviral ali bistveno poslabševal gradnjo na sosednjih zemljiščih, ni dovoljena.

Na območjih kmečkih gospodarstev velikih kmetij, določenih v urbanističnem načrtu, je možna gradnja na večjih parcelah brez omejitev.

Parcelne delitve in gradnja v gospodarskih conah in v območjih družbenih dejavnosti je možna samo ob predhodni izdelavi parcelacijskega načrta celote ali tistega dela celote, ki je za funkcioniranje cone bistven, vključno za parcele, ki na predlagano novo parcelno delitev ali nov objekt mejijo.

## 84. člen

### 11.3 PODROBNEJŠI KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA NASELJA DOBRAVLJE

#### 11.3.1 OBMOČJA CELOVITE PRENOVE, NOTRANJEGA RAZVOJA, ŠIRITVE IN POSAMEZNA VEČJA ZAKLJUČENA OBMOČJA JAVNIH IN ZELENIH POVRŠIN

Javna družbena infrastruktura je koncentrirana ob glavni cesti Ajdovščina – Nova Gorica in na parcelah do potoka Skrivšek. Program dejavnosti so funkcije osnovne oskrbe, in sicer osnovna šola, dom krajanov, trgovina, gostišče, vrtec, poštni urad, gasilski dom in druge. Umeščanje vseh funkcij osnovne ravni, ki jih naselje še nima, ni potrebno zaradi velike bližine Ajdovščine, kar velja za knjižnično dejavnost, osnovno zdravstvo in druge.

Oskrbne in storitvene dejavnosti se lahko umeščajo tudi v mešana območja prenove starih vaških jeder (Velika Vas, Hrobači, Hrib), zlasti dejavnosti uslužne obrti, gostinstva in turizma.

#### 11.3.2 OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Območje naselja Dobravlje se oskrbuje s pitno vodo iz hubeljskega vodovoda. Na celotnem območju urbanističnega načrta se uredi kanalski sistem z obvezo priključevanja in se septične jame ukinejo. Vode se odvajajo v malo čistilno napravo.

Kot posebno območje je predvidena lokacija male čistilne naprave ob potoku Skrivšek na južnem robu naselja z izpustom prečiščenih vod v potok.

Na potoku Skrivšek se uredi več črpališč požarne vode, tudi iz zajezev, ki služijo v okras in obvodno rekreacijo. Potok Skrivšek se nikjer ne sme kanalizirati in se ohranja 5-metrski zaščitni pas, ki služi tudi odvajanju visokih vod. Na vodovodu mora biti urejeno hidrantno omrežje.

Naselje se oskrbuje z električno energijo po prenosnem sistemu iz dveh smeri. V naselju se distribucijsko omrežje izvede v kablrani obliki.

Trasa plinovoda poteka južno od naselja in vplivno območje plinovoda ne sega v ureditveno območje Dobravelj, ki zaradi plinovoda ni ogroženo. Prouči se možnost plinifikacije naselja ali dela naselja z izgradnjo odcepnega plinovoda.

Oskrba s tekočimi gorivi in plinom je zagotovljena iz bencinskih servisov v Ajdovščini oz. od ustreznih dobaviteljev.

V naselju je možna ureditev kotlarn. Priporočeno je zmanjšanje uporabe gospodinjskega olja in zamenjava z ustrežnejšimi gorivi. Stimulira se uporaba alternativnih oblik energije (sončni kolektorji, biomasa).

Odvoz komunalnih odpadkov iz ekoloških otokov ali drugih zbirnih mest se izvaja na deponijo Dolga Poljana oz. dolgoročno v regijski center ravnanja z odpadki.

Dobravlje imajo javno razsvetljava ob glavnih cestah, na križiščih, posebej na območju središča naselja.

#### 11.3.3 PROMETNA UREDITEV, VKLJUČNO S POVRŠINAMI ZA MIRUJOČI PROMET

Dobravlje se navezujejo na magistralno državno cesto Ajdovščina – Nova Gorica, ki naselje povezuje z občinskim in regionalnim središčem – mestom Ajdovščina. Po magistralni cesti poteka javni avtobusni promet s postajališčem pri šoli.

Na območju naselja se hitrost vozil izrazito zmanjša s fizičnimi ovirami (sredinskimi otoki) in spremembo talne obdelave ter profila. Cesto skozi naselje se opremi s pločniki. Večje javno parkirišče je ob glavi cesti pri šoli. Prečno in obenem interno prometno os predstavlja občinska cesta Dobravlje – Velike Žablje, ki je tudi eno od vstopov v Vipavska Brda. Prehod čez železniško progo je nivojski z avtomatskimi zapornicami.

Dobravlje ležijo ob železniški progji Ajdovščina - Nova Gorica, po kateri se bo odvijal bolj intenziven primestni in medmestni potniški promet. Potniška postaja v Dobravljah se modernizira (dvignjen peron), naprave za tovorni promet se ukinejo. Ob postaji se uredijo

parkirišče in stojala za kolesa (P+R promet). Trasa morebitne hitre proge poteka zaradi izravnave ovinka južneje od naselja brez postaje v Dobravljah.

Dobravlje so naselje kratkih razdalj in so zato izjemno primerne za peš in kolesarski promet. Zato so ureditve prednostno prilagojene odvijanju peš in kolesarskega prometa (po lokalnih in internih dovozih, skozi stara jedra).

Vse stavbe morajo biti dostopne za nujni promet (zlasti za gasilce), kar pomeni ustrezen profil internih cest in ureditev dostopov v stara naselbinska jedra.

#### 11.3.4 KONCEPT RAZVOJA ZELENEGA SISTEMA

Pokopališče in zelena površina okoli cerkve Sv. Petra sta izven ureditvenega območja urbanistične zasnove. V ureditveno območje sta vključeni dve enklavi kmetijskih površin, kjer mora biti način kmetovanja prilagojen neposredni bližini naselitve in kjer se med obdelovalnimi površinami ohranjajo manjši sestoji gozda ali grmičevja. Ustrezno locirane prostorske podenote so zato namenjene gradnji kmetijskih stanovanjskih in gospodarskih poslopij.

#### 11.3.5 URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE TER OHRANJANJE ARHITEKTURNE IDENTITETE

Čeprav so Dobravlje prijetno podeželsko naselje v krajini, oblikovno nimajo izrazite identitete. Razlog je v vidni izoliranosti starih zaselkov Hrobači, Hrib in Velika Vas, ki so brez značilne cerkvene dominante. Obcestna poselitev ob glavni cesti pa je brez večjih oblikovnih kakovosti in – razen nove šole – predstavlja prej degradiran prostor.

Oblikovanje naj bo usmerjeno v ustvarjanje izrazito urbanega obcestnega prostora na poteku glavne ceste skozi naselje. Zato se uredi nov cestni profil (pločniki, drevored), določi obvezno gradbeno črto ter ob križišču s cesto iz Velikih Žabelj trg (piazzeto), ki ga poudari višinski, arhitektonsko kvalitetno oblikovan poudarek (stolp višine do 15 metrov). Vsaj enostranski drevored in pločnik se uredita ob cesti do železniške postaje. Ta naj prenovljen in z novimi peroni predstavlja novo oblikovno vrednoto.

Vse nove gradnje morajo biti glede višine, nagibov streh, stavbnih korpusov, materialov, skladen z naselbinsko celoto. Izjema so izrazito tehnični objekti (čistilna naprava, nova železniška postaja, stolp kot nova dominantna v središču).

V osrednjem delu naselja bosta zgrajeni dve soseski gosto-nizke zazidave (vrstne hiše, hiše v gručah), ki bosta prispevali k bolj urbaniziranemu in uveljavljenemu videzu naselja in njegovi zaokrožitvi na severu.

Oblikovno kakovost naselja predstavlja tudi zeleni trak (obvodna zarast, ribnik) ob potoku.

#### 11.3.6 ENOTE UREJANJA IN OBVEZA IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEJŠEGA PROSTORSKEGA NAČRTA TER JAVNEGA NATEČAJA

Enote urejanja prostora z oznako DO so podrobno opisane in grafično prikazane v Prostorskih izvedbenih pogojih!

Za vse nove lokacije stanovanjskih stavb ali obratovalnic na zazidljivih območjih, kjer podrobni prostorski načrt ni predpisan in kjer nezazidano območje omogoča gradnjo dveh ali več stavb, je potrebno izdelati skico parcelacije, ki jo odobri strokovni organ občine. Parcelacija oz. položaj nove stavbe, ki bi onemogočal, oviral ali bistveno poslabševal gradnjo na sosednjih zemljiščih, ni dovoljena.

Na območjih kmečkih gospodarstev velikih kmetij, določenih v urbanističnem načrtu, je možna gradnja na večjih parcelah brez omejitev.

Parcelne delitve in gradnja v gospodarskih conah in v območjih družbenih dejavnosti je možna samo ob predhodni izdelavi parcelacijskega načrta celote ali tistega dela celote, ki je za funkcioniranje cone bistven, vključno za parcele, ki na predlagano novo parcelno delitev ali nov objekt mejijo.

## 85. člen

### 11.4 PODROBNEJŠI KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA KONURBACIJE GOJAČE – MALOVŠE – SELO – BATUJE

#### 11.4.1 OBMOČJA CELOVITE PRENOVE, NOTRANJEGA RAZVOJA, ŠIRITVE IN POSAMEZNA VEČJA ZAKLJUČENA OBMOČJA JAVNIH IN ZELENIH POVRŠIN

Prenovo se izvaja na območjih starih jeder vasi Malovše, Gojače, Britih, Selo in Batuje in to v skladu z določili varstva kulturne dediščine. Še posebej skrbno se prenovi in revitalizira osrednja vaška prostora Gojač (okoli cerkve) in Batuj (staro jedro). Revitalizacija vključuje nove z dejavnosti vinarstva, kulture, izboljšanje bivalnih kakovosti in spreminjanje namembnosti v sekundarna bivališča. Na območjih starih naselbinskih središč, kjer ni pravnega režima varstva dediščine, se varuje morfološke kakovosti s tem, da so možne odstranitve manj pomembnih objektov v cilju večje prostornosti in prometne dostopnosti. Avtohtone kmetijske dejavnosti se ohranjajo.

Površine pobočij severno od Malovš in Gojač so v ekstremnih vremenskih razmerah potencialno plazljive, saj pobočje neprekinjeno sega do grebenov Čavna. Zato naselitvenih površin ne širimo proti severu.

V vseh treh naseljih so zmerno razširjena zazidljiva območja, ki se s tem zaokrožajo in zgoščajo. So skoraj v celoti v obsegu površin, ki so bile zazidljive že po dosedanjih prostorskih dokumentih z izjemo Batuj, ki se razširijo proti jugu na gozdne površine do terenske prelomnice proti dolini Vipave. Nekateri deli novih gospodarskih con v Gojačah in Batujah omogoča tudi stanovanjsko rabo podjetnikov oz. zaposlenih.

Zlivanje naselij Malovše in Gojače ni dopustno in se povezuje zazidljivih površin ukine.

Stanovanjska raba je v obliki prosto stoječih enodružinskih hiš razen v posameznih enklavah v Selu in Batujah, kjer je zaradi ugodne središčne lege določena gosto-nizka pozidava hiš v vrstah, gručah ipd. Stara vaška jedra Malovš, Gojač, Sel, Batuj in naselja Brith se prenavlja v tradicionalni sklenjeni ali delno sklenjeni pozidavi.

Na robovih stanovanjskih območjih, kjer ta mejijo na kmetijska območja, so določene površine kmečkih gospodarstev, ki na za to določenih stavbnih površinah lahko širijo kmetijo in niso v konfliktu s čistimi stanovanjskimi površinami.

#### 11.4.2 OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Območje urbanističnega načrta ima enoten in povezan sistem oskrbe s pitno vodo iz Hubeljskega vodovoda. Uredi se sistem kanalizacije, s tem da se obstoječi sistemi priključijo na nov primarni sistem. Glavni vod zbira odpadne vode iz Malovš in Gojač ter iz gospodarske cone Gojače in jih vodi čez hitro cesto ob cesti Selo – Dornberk do čistilne naprave, ki je južno od te ceste z iztokom v potok Perilo. Nanjo se gravitacijsko priključujeta tudi naselja Batuje in Selo. Enodružinske hiše na parcelah na južnem robu Batuj, ki ne omogočajo priključka na kanalski sistem, imajo lahko septične jame.

Celotno območje ima oskrbo z električno energijo, pri čemer morajo biti večji odjemalci v gospodarskih conah oskrbovani z zadostno močjo prenosnih sistemov in zanesljivostjo dobave. Javna razsvetljava je na križiščih, v središčih naselij in na drugih javnih površinah. Iz varstvenih razlogov so razsvetljene gospodarske cone.

Do gospodarskih con je predviden odcepni plinovod, na katerega se priključujejo večji proizvodni odjemalci. Zaradi ekonomičnosti plinovodnega priključka je možna ureditev razdelilnega omrežja tudi za stanovanjska območja večje gostote v Selu in Batujah. Ureditev plinovodnega sistema je v skladu s tržnimi razmerami in ni obvezna sestavina javne gospodarske infrastrukture.

Celotno območje ima urejen odvoz komunalnih odpadkov na deponijo Dolga Poljana. V daljši časovni perspektivi se ureja problematiko komunalnih odpadkov okviru regijskega centra za ravnanje z odpadki. Odvoz nevarnih industrijskih odpadkov iz proizvodnje v gospodarskih



conah poteka ločeno z odvozom na posebno deponijo izven občine. Odpadki se zbirajo ločeno, s tem da se omogoči čim večji obseg reciklaže. Lokacije ekoloških otokov se določijo v prostorskih izvedbenih pogojih.

Oskrbo naselij s tekočimi gorivi zagotavljajo distributerji v Ajdovščini ali drugod po tržnih načelih. Uporabo kurilnega olja se v čim večji meri zmanjša. V vseh naseljih je možna ureditev kotlarn na trda goriva za ogrevanje naselja ali dela naselja s toplovodnim sistemom. Njihova lokacija je v gospodarskih conah.

Gradnja je dovoljena na komunalno urejenih zemljiščih oz. je potrebno priključke zagotoviti do izdaje uporabnega dovoljenja. Komunalna ureditev vključuje priključek na javno cesto, vodovod, kanalizacijo s čistilno napravo in električno omrežje. Priključek na omrežje telefona, plina ali daljinskega ogrevanja ni obvezen.

Izjemoma se dovoljuje priključevanje na kanalizacijo tudi v času, ko čistilna naprave še ni zgrajena. Izjemoma se dovoljujejo septične jame na območjih, ki jih tehnično ni možno ali ni racionalno priključiti na čistilno napravo, kar določajo prostorski izvedbeni pogoji.

#### 11.4.3 PROMETNA UREDITEV, VKLJUČNO S POVRŠINAMI ZA MIRUJOČI PROMET

Povezanost sistema krepí še lokalna cesta proti Malovšam. Postajališče medmestnega avtobusnega prometa je v središču Sela (Brith), lokalnih avtobusnih linij oz. šolskih in delavskih avtobusov pa še v Batujah in gospodarski coni Gojače.

Železniška postaja gospodarski coni Batuje bo služila zlasti podjetništvu in zaradi njene dislokacije in višinske razlike njena funkcija za potniški promet ni predvidena.

Kolesarskemu prometu in kot rezervna komunikacija je namenjena zlasti cesta Črniče – Gojače – Vrtovin. Vsako od naselij ima ustrezne peš radije dostopnosti, razdalje med naselji pa omogočajo zlasti avtomobilski in kolesarski promet. Zato so v središču naselja Selo (Brith) in ob gospodarskih conah ustrezno dimenzionirana parkirišča. Javna parkirišča so tudi ob vstopu v stara vaška jedra Malovš, Gojač, Sela in Batuj.

V starih vaških središčih je v prostorskih ureditvah dana prednost peš prometu (urejanje pločnikov, trgov, klopi, stojal za kolesa ipd.).

#### 11.4.4 KONCEPT RAZVOJA ZELENEGA SISTEMA

V naseljih se uredi javne zelenice z otroškimi igrišči, in sicer: med Malovšami in Gojačami pri šoli; v Selu pri šoli; v Batujah ob gostinskem objektu ob vstopu v staro jedro. Uredi se zelene tamponske pasove med gospodarsko cono Batuje in naseljem Batuje ter med gospodarsko cono Gojače in hitro cesto, ki služi tudi vizualni izločitvi. V zeleni sistem se vključijo nekatere godne površine, ki mejijo na stanovanjska območja in imajo posebno funkcijo (socialno, rekreacijsko).

Ob magistralni cesti se na odseku skozi Selo (Brith) uredi obojestranski drevored, ki vzpostavlja urbani značaj te ceste v poteku skozi naselje.

Pomembne socialno identitetne in estetske sestavine naselij so pokopališča, ki se ohranjajo z možnimi ustreznimi razširitvami. Ohranjajo se tradicionalni zidovi okoli pokopališč. Uredijo se oblikovno in pietetno ustrezne poti slovesa.

Ohranjajo se zeleni pasovi ob manjših potokih.

#### 11.4.5 URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE TER OHRANJANJE ARHITEKTURNE IDENTITETE

Kljub temu, da urbanistični načrt vključuje več naselij v celoto, pa se ohranjata oblikovna ločenost in identiteta prvotnih naselij s prenovo in značilnim primorskim oblikovanjem starih vaških središč Malovš, Gojač, Britih, Sela in Batuj. Varujejo se značilna silhueta, višinski gabarit, nagibi streh in dominante cerkvenih zvonikov. Nova stanovanjska gradnja okoli vaških jeder, ki predstavlja že zatečeno stanje, mora biti čim bolj ozelenjena. Stavbe naj gabaritno ne presegajo P+2 ali 10 m.

Gospodarska območja so vizualno zelo problematična, saj ležijo na vidno zelo izpostavljenih

legah v krajini, so tudi dobro vidne iz hitre ceste. Čeprav gre za sanacijo degradiranih površin na nekdanjem gradbišču hitre ceste oz. za zaokrožitev obstoječe gospodarske rabe (v Batujah), je potrebna vizualna izboljšava z zaščitnim pasom drevja v širini 10 m na vseh izpostavljenih robovih. Na zunanjem robu gospodarskih con ne sme biti odprtih skladišč, industrijskih deponij in drugih vizualno motečih ureditev, temveč zgradbe ali parkirišča. Višinsko so objekti omejeni na 10 m, kar omogoča poglede na naselja in višinske dominante, ki se nahajajo za vidnim pasom gospodarskih območij. Izjema so dimniki ali tehnološki stolpasti objekti, ki morajo biti kakovostno oblikovani.

Negovati je potrebno krajino v neposredni okolici naselij, tako da se ohranja kakovostne sestavine kulturne krajine (zelene pasove – zarast ob potokih, obmejeke, suhozide, terase, manjše parcele za vinograde, njive, travnike, gozdne zaplate oz. posamična drevesa). Ohranja se dolžino gozdnih robov.

#### 11.4.6 ENOTE UREJANJA IN OBEVA IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEJŠEGA PROSTORSKEGA NAČRTA TER JAVNEGA NATEČAJA

Enote urejanja prostora z oznakami MA, GJ, SE in BA so podrobno opisane in grafično prikazane v Prostorskih izvedbenih pogojih!

Za kompleksno prenovo starega jedra naselja Gojače in naselja Batuje se izdelata podrobni prostorski načrt.

Za območja stanovanjske gradnje srednje gostote v Selu (dve coni) in v Batujah (dve coni) se izdelata ali podrobni prostorski načrt ali obvezni parcelacijski načrt.

Za območje industrijske cone v Gojačah se izdelata podrobni prostorski načrt.

Za vse nove lokacije stanovanjskih stavb ali obratovalnic na zazidljivih območjih, kjer podrobni prostorski načrt ni predpisan in kjer nezazidano območje omogoča gradnjo dveh ali več stavb, je potrebno izdelati skico parcelacije, ki jo odobri strokovni organ občine. Parcelacija oz. položaj nove stavbe, ki bi onemogočal, oviral ali bistveno poslabševal gradnjo na sosednjih zemljiščih, ni dovoljena.

Na območjih kmečkih gospodarstev velikih kmetij, določenih v urbanističnem načrtu, je možna gradnja na večjih parcelah brez omejitev.

Parcelne delitve in gradnja v gospodarskih conah in v območjih družbenih dejavnosti je možna samo ob predhodni izdelavi parcelacijskega načrta celote ali tistega dela celote, ki je za funkcioniranje cone bistven, vključno za parcele, ki na predlagano novo parcelno delitev ali nov objekt mejijo.

### 86. člen

#### 11.5 PODROBNEJŠI KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA NASELJA BUDANJE

##### 11.5.1 OBMOČJA CELOVITE PRENOVE, NOTRANJEGA RAZVOJA, ŠIRITVE IN POSAMEZNA VEČJA ZAKLJUČENA OBMOČJA JAVNIH IN ZELENIH POVRŠIN

Staro naselbinsko jedro Budanj skupaj s cerkvijo in staro šolo se prenovi v skladu z določili varstva kulturne dediščine. Tudi stara jedra Žgavske in Pirčevske vasi se obnavljajo tako, da se ohranja tradicionalna morfologija sklenjene ali delno sklenjene zazidave. Možne so odstranitve manj pomembnih objektov v cilju večje prostornosti, bivalne kakovosti in prometne dostopnosti. Možne so nadomestne in dopolnilne gradnje.

Novejši predeli naselitve se zgoščajo in zaokrožajo na način, da omogočajo smotrno izrabo, dostop in komunalno ureditev. Na gradbenih površinah, ki obsegajo vsaj dve ali več možnih parcel, se k vlogi za gradbeno dovoljenje priloži skica parcelacije celote ali vsaj sosednjih parcel, ki je mora odobriti občinski urbanist. Parcelacija ne sme onemogočati ali bistveno poslabšati možnosti gradnje na sosednjih parcelah in se mora skladati z določili velikosti in oblike parcel iz prostorskih izvedbenih pogojev.

Ker je naselje omejeno z zaščitenimi kmetijskimi zemljišči, se bistveno ne širi na nove površine, temveč se predvsem zgošča oz. prenavlja.

Večje zaključeno območje javnih površin je okoli cerkve v Logu (zelene površine, površine za parkiranje in občasne prireditve verskega značaja).

#### 11.5.2 PROMETNA UREDITEV, VKLJUČNO S POVRŠINAMI ZA MIRUJOČI PROMET

Osnovo prometne ureditve naselja predstavlja njegov priključek na magistralno cesto Vipava – Ajdovščina. Na odseku ceste ob naselju se uredi enostranski pločnik in drevored ter uvede upočasnjeni prometni režim. Ob cesti pri cerkvi v Logu je avtobusno postajališče. Zgornji del naselja je povezan po dveh vzporednih lokalnih cestah z nadaljevanjem do priključka na cesto Ajdovščina – Col. Ta priključek je pomembna rezervna komunikacija v primeru zapore drugih cest. Enako velja tudi za povezave Budanj z naseljema Dolga poljana in Duplje. Zaradi lege šole med zgornjim in spodnjim delom Budanj se uredi pešpoti po poljskih poteh in stezah ločeno od cest za motorni promet.

Ob romarski cerkvi se uredi večje javno parkirišče. Manjša parkirišča so tudi ob površinah za družbene servise ob glavni cesti, ob šoli in ob vstopih v staro jedro (pri pokopališču in cerkvi). Zaradi razdalj in višinske razlike med spodnjim in zgornjim delo naselja sta kolesarski in peš promet omejena predvsem na spodnji (obcestni) in zgornji (stari) del Budanj. Pešpoti in kolesarske smeri so na pobočnem delu naselja zlasti po plastnicah.

#### 11.5.3 URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE TER OHRANJANJE ARHITEKTURNE IDENTITETE

Naselja Budanje ni možno oblikovati kot celoto, saj je razdeljeno na več zelo različnih morfoloških enot.

Ohranja se oblikovno identiteto starih Budanj z dominantno cerkve, ki je vidno izjemno izpostavljena tudi iz širšega okolja, vključno s pogledi s hitre ceste. V starem jedru varujemo značilne gabarite, barve, nagibe streh, sklenjenost stavbnih gmot.

Novejši deli naselja so razloženi po pobočjih ali se širijo ob glavni cesti. Grajeni so v prosto stoječi enodružinski pozidavi z bogato ozelenitvijo in gabariti do P+2 ali 10 m. Arhitekturno lahko izraziteje izstopajo stavbe urbanega središča ob glavni cesti, ki pa imajo enake višinske gabarite kot ostala gradnja ali do 10 m. Stavbno črto nove zazidave, ob državni cesti Vipava - Ajdovščina se poenoti, kot je določeno v grafičnem delu urbanističnega načrta.

Parkovno in pejzažno se oblikuje prostor okoli cerkve v Logu, ki je izjemen motiv kot prosto stoječ cerkveni korpus velikih dimenzij v krajini. Povsem odprti pogledi nanjo iz magistralne in hitre ceste še povečujejo njen likovni pomen. Vsaka gradnja okoli cerkve ali ob cesti na strani cerkve ni dopustna in so možni samo začasni objekti v času prireditev (kioski, premične sanitarije, mlaji, napisi ipd.). V vidnem prostoru cerkve ali vsaj 200 m na vsako stran od nje ne sme biti objektov za oglaševanje.

Urejenost naselja naj povečuje ohranjanje in nadaljevanje značilne stavbne parcelacije, velikosti in oblike parcel ter že formirane stavbne črte v spodnjem delu naselja.

#### 11.5.4 ZASNOVA PROSTORSKIH UREDITEV V ZVEZI Z VARSTVOM PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Območje je potencialno ogroženo zaradi strme lege na pobočjih Kovka, ki bi bile lahko ob izjemnih padavinah ali potresih plazljive in podvržene eroziji. Zato naselitve ne širimo nad obstoječo stavbno črto starih naselij Budanje in Žgavska vas. Varujemo zadosten nezazidljiv pas ob potokih, ki omogoča izjemen pretok tudi ob velikih ujmah.

Območje ni ogroženo zaradi ustvarjenih nesreč, saj ne vključuje proizvodnih, energetskih ali drugih rizičnih objektov.

Prostovoljno gasilsko društvo poleg enot v Ajdovščini, Vipavi in Novi Gorici zagotavlja ustrezno ukrepanje. Dostop civilne zaščite ter zdravstvenih, policijskih, vojaških enot iz smeri Ajdovščine, Nove Gorice in Vipave je mogoč v izjemno kratkem času. Evakuacijske smeri so

zlasti po lokalnih cestah proti Dupljam in Dolgi Poljani. Manj varna je cesta do priključka Ajdovščina – Col v primeru vremenskih ujm ali potresa. V drugih primerih pa omogoča tudi dostop za reševanje iz smeri Idrije in Logatca.

#### 11.5.5 ENOTE UREJANJA IN OBVEZA IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEJŠEGA PROSTORSKEGA NAČRTA TER JAVNEGA NATEČAJA

Enote urejanja prostora z oznako BU so podrobno opisane in grafično prikazane v Prostorskih izvedbenih pogojih!

Za vse nove lokacije stanovanjskih stavb ali obratovalnic na zazidljivih območjih, kjer podrobni prostorski načrt ni predpisan in kjer nezazidano območje omogoča gradnjo dveh ali več stavb, je potrebno izdelati skico parcelacije, ki jo odobri strokovni organ občine. Parcelacija oz. položaj nove stavbe, ki bi onemogočal, oviral ali bistveno poslabševal gradnjo na sosednjih zemljiščih, ni dovoljena.

Na območjih kmečkih gospodarstev velikih kmetij, določenih v urbanističnem načrtu, je možna gradnja na večjih parcelah brez omejitev.

Parcelne delitve in gradnja v gospodarskih conah in v območjih družbenih dejavnosti je možna samo ob predhodni izdelavi parcelacijskega načrta celote ali tistega dela celote, ki je za funkcioniranje cone bistven, vključno za parcele, ki na predlagano novo parcelno delitev ali nov objekt mejijo.

### 87. člen

#### 11.6 PODROBNEJŠI KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA NASELJA COL

##### 11.6.1 OBMOČJA CELOVITE PRENOVE, NOTRANJEGA RAZVOJA, ŠIRITVE IN POSAMEZNA VEČJA ZAKLJUČENA OBMOČJA JAVNIH IN ZELENIH POVRŠIN

Prenova se izvaja na območju starega jedra in obcestne zazidave ob cesti Col – Podkraj.

Na območjih redke pozidave enodružinskih hiš z večjimi nezazidljivimi površinami se nova zazidava lahko izvaja na obvezni parcelaciji, ki je določena v prostorskih izvedbenih pogojih.

Širitev je zmerna in je v okviru že zazidljivih površin razen na območju gospodarske cone, ki se širi na 2. območje kmetijskih zemljišč, kar velja tudi za manjšo razširitev stanovanjske rabe proti vzhodu.

Stanovanjska raba je v središču naselja v obliki sklenjene ali delno sklenjene pozidave v večnamenskih stavbah.

Družbena javna infrastruktura je v prvotnem, historičnem jedru naselja, kjer se nove dejavnosti locirajo kot zapolnitve še prostih parcel in širitev proti severu (vrtec). Nekatere storitvene dejavnosti so lahko locirane tudi na parcelah stanovanjske rabe in sicer za uslužno obrt, gostinstvo (bife, kava bar) ipd.

V naselbinskem jedru so funkcije osnovne ravni, kot so šola, vrtec, večnamenska dvorana, trgovina, gostinski lokal, gasilski dom, cerkev, prostori krajevne skupnosti in nekatere uslužne obrti. Ob središču je postajališče javnega prometa – avtobusa, ki naselje povezuje z Ajdovščino, omogoča pa tudi javni prevoz iz smeri Predmeje, Otlice, Kovka, Vodice (tudi šolski avtobusi).

Stanovanjska raba je v središču naselja v obliki sklenjene ali delno sklenjene pozidave v večnamenskih stavbah.

Družbena javna infrastruktura je v prvotnem, historičnem jedru naselja, kjer se nove dejavnosti locirajo kot zapolnitve še prostih parcel in širitev proti severu (vrtec). Nekatere storitvene dejavnosti so lahko locirane tudi na parcelah stanovanjske rabe in sicer za uslužno obrt, gostinstvo (bife, kava bar) ipd.

V naselbinskem jedru so funkcije osnovne ravni, kot so šola, vrtec, večnamenska dvorana, trgovina, gostinski lokal, gasilski dom, cerkev, prostori krajevne skupnosti in nekatere uslužne

obrti. Ob središču je postajališče javnega prometa – avtobusa, ki naselje povezuje z Ajdovščino, omogoča pa tudi javni prevoz iz smeri Predmeje, Otlice, Kovka, Vodice (tudi šolski avtobusi).

#### 11.6.2 OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Naselje je ustrezno oskrbovano s pitno vodo iz Hubeljskega vodovoda. Zaradi odvisnosti od tega vodnega vira in pomanjkanja vodnih virov na planoti se stimulira uporaba meteorne vode za zalivanje vrtov, pranje javnih površin, za okrasne bazene ali za bazene požarne vode v obeh proizvodnih conah.

Nujna je izgradnja kanalizacije s čistilno napravo, ki je načrtovana na najnižji koti naselja – zahodno ob cesti Col – Ajdovščina. Odpadne vode iz proizvodnje smejo biti onesnažene le do mere, ki dovoljuje čiščenje na komunalni čistilni napravi, sicer je potrebno čiščenje s strani onesnaževalca. Kanalizacijski sistem je ločenega tipa, razen za meteorne vode iz prometnih in odprtih površin proizvodnih območij.

Oskrba z električno energijo je ustrezna. Vsi novi vodi in priključki naj potekajo v kablirani izvedbi. Gospodarska cona ob cesti Col – Črni vrh ima lastno trafo postajo.

Naselje se s plinom in naftnimi derivati oskrbuje iz ustreznih dobaviteljev v Ajdovščini ali drugod. Stimulira se uporaba lesne biomase za ogrevanje. V sklopu gospodarske cone ali kot preureditev dela industrijskega območja se lahko uredi kotlarna na lesno biomaso in zgradi toplovodni sistem. Ta poteka ob lokalnih cestah in poteh.

Odpadki iz naselja se zbirajo na ekoloških otokih in posamičnih manjših lokacijah ter odvažajo na komunalno deponijo Dolga Poljana. Za rastlinske odpadke se uredi kompost. Z določili prostorskih izvedbenih pogojev se nenevarni gradbeni odpadki iz izkopov uporabijo za izravnavo zemljišča gospodarske cone.

#### 11.6.3 PROMETNA UREDITEV, VKLJUČNO S POVRŠINAMI ZA MIRUJOČI PROMET

Glavni dostopni cesti sta cesti Col – Črni vrh in Col – Višnje. Interne poti povezujejo stanovanjska območja s središčem, ki je peš dostopno (radij je do 600 m).

Obrtna cona ima lasten in direkten priključek na glavno cesto. Občinsko pomembna je tudi cesta Col – Vodice – Podkraj, ki je lahko važna alternativa v primeru nesreč. Ostale so interne poti. Avtobusno postajališče je ob glavnem križišču.

V središču naselja dajemo prednost peš prometu, kar še posebej velja za varne poti do šole. V naselju in bližnji okolici stimuliramo tudi kolesarski promet, ki je tudi oblika rekreacije in je Col eno od izhodišč za kolesarjenje po Trnovski planoti (parkiranje avtomobilov na začetku ceste proti Predmeji). Isto velja za pohodništvo po robu planote (parkiranje in hoja proti Kovku in dalje po kraškem robu).

#### 11.6.4 KONCEPT RAZVOJA ZELENEGA SISTEMA

Zelene površine so zahodno od ceste Col – Črni vrh, kjer so ob cesti in v globeli urejen park in športna igrišča. Gozdna pobočja imajo značaj gozdnih parkov z ureditvijo pešpoti. Enako velja za gozd nad cerkvijo. Ob cesti Col – Črni vrh se uredi obojestranski drevored. V središču naselja se uredi javno zelenico z otroškim igriščem. Travnata zemljišča tik nad kraškim robom se uredijo kot zelenice z razgledišči.

Skraini vzhodni rob pozidave je odmaknjen od strnjene gozda s travnato zelenico, ki varuje pred širitvijo gozdnih požarov v naselje. Lastniki gozdov, ki so vključeni v ureditvenem območju, morajo dopuščati uporabo poti in stez, ureditev počivališč, klopi, trim steze in drugih ureditev za socialno in rekreativno funkcijo gozda.

V okviru ureditvenega območja naselja Col je na robu naselja tudi nekaj zemljišč za intenzivno kmetijsko dejavnost hkrati z gozdarskimi dejavnostmi, ki omogočajo poleg ustrezne zaposlitve tudi ohranjanje kmetijske krajine in gozda. Na teh parcelah je dovoljena tudi stanovanjska raba (kmetije).

#### 11.6.5 URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE TER OHRANJANJE ARHITEKTURNE IDENTITETE

Varuje se skladen višinski gabarit, ki kompozicijsko kakovostno umešča naselje v krajinski okvir, ki je hkrati na planoti in na prehodu v dolino. Dominanta je cerkven zvonik. Nova dominantna do 15 m višine je lahko kot zaključek trga na zahodni strani, sicer so višine omejene na 10 m ali P+2. Izrazito se oblikuje osrednji prostor kot trg – park in se s stavbnimi črtami ustvari jasno zamejen urbani prostor (ki je sedaj neizrazit in slabo oblikovan). Obvezno stavbno črto se vzpostavi tudi ob cesti Col – Črni vrh od križišča do meje pozidave. V gospodarski coni so na stavbni črti stanovanjski objekti ali pisarniški deli stavb, v ozadju pa proizvodni, skladiščni deli, parkirišča in podobno. Reliefne robove se ne obzidava. Urbanistični načrt s svojo rabo tal določa, da se naselje ne širi obcestno, kar bi pomenilo zlivanje s sosednjimi zaselki in izgubljanje čitljivosti ter identitete.

Arhitektura novih stavb, zlasti javnega značaja, lahko izstopa s sodobnimi oblikami in materiali, v starem jedru za šolo pa mora biti skladna z izročili. Na vzpetini vzhodno od naselja, pod Višenjskim vrhom, je možna lokacija gostinskega objekta z razglediščem, ki lahko ustvarja novo vidno kakovost.

Vzorec zazidave je zlasti zrnat, v jedru naselja pa je delno sklenjen ali sklenjen. Tipologija so ločeni objekti, enodružinske hiše ali paviljonske obratovalnice. Na robu naselja v gospodarski coni ali površinah za kmetijske dejavnosti so lahko tudi večji objekti z višinsko omejitvijo 10m.

Morebitne arheološke najdbe se glede na kakovost in pričevalnosti v čim večji možni meri predstavijo na mestu (in situ), kar lahko pomeni omejitev v zazidljivosti parcele.

#### 11.6.6 ENOTE UREJANJA IN OBEZA IZDELAVE OBČINSKEGA PODROBNEJŠEGA PROSTORSKEGA NAČRTA TER JAVNEGA NATEČAJA

Enote urejanja prostora z oznako CO so podrobno opisane in grafično prikazane v Prostorskih izvedbenih pogojih!

Gradnja je dovoljena na komunalno urejenih zemljiščih oz. je potrebno priključke zagotoviti do izdaje uporabnega dovoljenja. Komunalna ureditev vključuje priključek na javno cesto, vodovod, kanalizacijo s čistilno napravo in električno omrežje. Priključek na omrežje telefona, plina ali daljinskega ogrevanja ni obvezen.

Izjemoma se dovoljuje priključevanje na kanalizacijo tudi v času, ko čistilna naprave še ni zgrajena. Izjemoma se dovoljujejo septične jame na območjih, ki jih tehnično ni možno ali ni racionalno priključiti na čistilno napravo, kar določajo prostorski izvedbeni pogoji.

## 12 POSEBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI PO POSAMEZNIH ENOTAH UREJANJA PROSTORA

### 88. člen

#### klasifikacija objektov in rab glede na namen

V tem poglavju so za posamezne vrste območij podrobnejše namenske rabe določeni:

- prevladujoča namembnost oziroma dejavnost, ki ji je namenjeno območje enote urejanja prostora,
- dopustne vrste objektov po enotni klasifikaciji, dopustne vrste posegov v prostor oz. gradenj in njihova tipologija,
- ter objekti ali dejavnosti, ki so dopustni, ob izpolnjevanju predpisanih pogojev,
- prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov, njihove velikosti in zmogljivosti ter drugi prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo za gradnjo objektov in rabo prostora na posameznih enotah urejanja prostora.

Dopustni objekti so določeni glede na njihov namen oziroma njihovo prevladujočo rabo.

### **89. člen** **poimenovanje objektov**

Terminologija in hierarhična struktura dopustnih objektov je usklajena s predpisi o klasifikaciji objektov, pri čemer:

- so vrste objektov označene tudi s šifro iz navedene uredbe,
- se vedno navaja najnižja raven objektov (podrazred), brez navedbe višjih ravni,
- če je po navedbi vrste objektov zapisano "velja za", to pomeni, da so od vseh objektov te vrste dopustni le konkretno naštetih objekti,
- če je po navedbi vrste objektov ali posameznega naštetega objekta v oklepaju določen poseben pogoj (npr. namen ali velikost objekta), to pomeni, da so dopustni le tisti predhodno naštetih objekti, ki ustrezajo pogoju iz oklepaja,
- če je po navedbi vrste objektov zapisano "razen za" pomeni, da so dopustni vsi objekti te vrste razen konkretno naštetih objektov.

## **12.1 OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

### **12.1.1 OBMOČJA STANOVANJ**

#### **90. člen** **območja novih ali obstoječih stanovanj višje gostote – SS**

Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za sledeče enote urejanja prostora:

AJSS5, AJSS10, AJSS11, AJSS15, AJSS20, AJSS21, AJSS22, AJSS23, AJSS26, AJSS28.

Izdelava OPPN je obvezna za enote urejanja prostora: AJSS10, AJSS21 (obvezen tudi natečaj), AJSS22 (obvezen tudi natečaj), AJSS23 (obvezen tudi natečaj), AJSS29.

Posebni dodatni prostorski izvedbeni pogoji so določeni za stanovanjska območja ob glavnih cesta: AJSS11, AJSS22, AJSS23, AJSS28.

Namembnost: Stanovanjske površine za bivanje s spremljajočimi dejavnostmi v lokalih v pritličjih objektov, ki so skladne z bivalnim okoljem, kot so dejavnosti uslužne obrti, poslovne, turistične, gostinske, upravne, kulturne, vzgojno-varstvene dejavnosti, intelektualne storitve in dejavnosti zasebnega zdravstva. Naštete dejavnosti morajo biti nehрупne in povzročati samo emisije, ki so dovoljene v bivalnem okolju. Spreminjanje namembnosti v proizvodnjo, veletrgovino, skladiščenje, transport, energetiko in druge dejavnosti, ki so neskladne s stanovanjskim okoljem, ni dovoljeno. Nestanovanjska namembnost je dopustna le pod pogojem zagotovitve zadostnega števila parkirnih mest v skladu s predpisi.

Dopustne vrste objektov:

Tri in večstanovanjske stavbe (11221).

Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (11222).

Garažne stavbe (12420).

Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo (12630) – velja samo za jasli in vrtce.

Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja samo za otroška igrišča, zelenice in druge urejene zelene površine.

Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120).

Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222) razen čistilnih naprav.

V prostorski enoti AJSS10 so lahko stavbe za knjižnično dejavnosti (12620).

Dopustne vrste gradenj in tipologija zazidave:

Novi objekti, prenova, rekonstrukcija, dopolnilna in nadomestna gradnja, rušenje dotrajanih objektov in takih, kjer namembnost ni skladna z namembnostjo cone.

Prosto stoječe, delno sklenjene ali sklenjene večstanovanjske stavbe z lokali v pritličju ali brez njih, stavbe spremljajočih dejavnosti.

Možna je adaptacija podstrešij v nova stanovanja ali razširitev površin obstoječih stanovanj. Možne so etapne gradnje. V eni stanovanjski enoti je lahko največ eno stanovanje. Garaže so lahko v objektih na nivoju terena ali v suterenu.

Tipologija zazidave je visoki prosto stoječi objekti, visoki podolgovati objekti ali strnjeni nizi ob obodnih cestah.

Tipologija javnih in zelenih površin: v enoti se urejajo notranji atriji in manjši trgi (piazzette), površine za pešce, kolesarske poti, parkirišča, ceste za motorni promet, rampe za dovoz v izven nivojsko parkiranje, prometnice za nujni promet, ekološki otoki, otroška igrišča, zelenice in manjši parki, žive meje in drevoredi. V sklopu atrijskih stanovanj v pritličju se uredijo interni vrtovi.

Druge dopustne ureditve: ureditve atrijev, dvorišč, ureditve ograj, zidcev, škarp, stopnišč, klančin, klopi, korit za rože, okrasnih bazenčkov, skalnjakov, skulptur, javne razsvetljave, komunalnih objektov in naprav. Dovoljene so ureditve za shranjevanje koles, nadstrešnic in gostinskih vrtov, pergol.

Dopustno prepletanje dejavnosti: prostorske enote so namenjen bivanju, prepletanje dejavnosti je dovoljeno z dejavnostmi spremljajočega programa, ki služijo prebivanju ali ki so skladne z bivalnim okoljem, kot to določa točka (4) tega člena. Nestanovanjskemu programu je lahko namenjeno največ 10% vseh etažnih površin.

Legi objektov na zemljišču mora biti v skladu s predpisi glede osončenja in v skladu z obstoječo gradnjo na zemljišču in okolici. Objekt lahko zaokroža in zapolnjuje vrzel v obstoječi gradnji in se v tem primeru lahko stika s sosednjimi objekti ali je od njih oddaljen manj kot je predpisano in če je to dopustno glede na osončenje in druge kriterije. Lega objektov se v prostorskih enotah, ki se urejajo z OPPN posebej določa na osnovi strokovnih podlag.

Velikost in izkoriščenost:

Če je večstanovanjski objekt znotraj že pozidanega ali delno pozidanega območja, morajo biti tlorisni in višinski gabariti skladni s stavbami v okolici.

Višina objektov je do P+4 (+K+M) ali do 15 m nad raščenim terenom do venca. Višinski poudarki objekta so dovoljeni nad križiščem, trgom, nad vogalom stavbe, in sicer do 20 m v obliki stolpiča, razgledne ploščadi, gloriote ipd.

FI gradbene parcele je lahko do 1, faktor zazidanosti (FZ) je do 40%, delež odprtih zelenih površin (FOZ) je vsaj 30%, od teh je delež zelenih površin je vsaj 25%.

Oblikovanje:



Če je objekt znotraj že pozidanega ali delno pozidanega območja, se mora oblikovno skladati s stavbami oz. morfologijo gradnje v okolici. Tlorisno mora biti stavba členjena na dolžini vsaj 50 m (ali manj), pri čemer mora biti prekinitev oz. zamik dimenzij vsaj 2 m. To določilo ne velja, če je nečlenjena stavbna črta obstoječa oblikovna značilnost obulične zazidave. Posamezna fasada, tudi če je členjena, ne sme biti daljša od 80 m. V mestu Ajdovščina se morajo stavbe ob Goriški, Vipavski, Tovarniški in Gregorčičevi cesti oblikovno skladati s predpisanimi stavbnimi črtami. Parkirišča morajo biti obvezno ozelenjena z drevjem.

Prostorske enote, ki se urejajo z OPPN, naj imajo lastno oblikovno prepoznavnost kot zaokroženo stanovanjska soseka oz. sosedstvo.

Postavitev stavb mora obvezno upoštevati gradbene linije in gradbene meje, če so te določene.

Prostorske enote AJSS11, AJSS22, AJSS23 in AJSS28 imajo ob glavni cesti v pritličjih izrazito mesto-tvoren program z lokali. Ob cesti mora biti zasajen drevored. Oblikovanje mora biti usklajeno s celoto cestnega prostora v pogledu gabaritov, širine pločnika in zelenic, razsvetljave, napisov ipd. Upoštevati mora javni značaj občestnega prostora. Navedeni izvedbeni pogoji so tudi usmeritve za izdelavo OPPN.

Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo: Obvezno je priključevanje na cestno, vodovodno, kanalizacijsko in električno omrežje. Omrežje oskrbe z električno energijo in telefonsko omrežje se obvezno izvede v podzemni (kabelski) obliki. Kanalizacijski sistem mora biti ločenega tipa in priključen na centralno čistilno napravo. V OPPN se lahko določi obveza priključevanja na plinsko omrežje oz. omrežje daljinskega ogrevanja. Območje ima lahko skupno kotlaro v ločeni stavbi ali v eni od stanovanjskih stavb, lahko ima naprave za izkoriščanje sončne energije, biomase, toplotne črpalke in druge alternativne vire. Območje ima urejeno mesto za ločeno zbiranje odpadkov ali skupno za več sosednjih območij.

Čelostno ohranjanje kulturne dediščine:

Če se v prostorski enota nahaja spomenik kulturne dediščine, se ga ohranja v skladu s predpisi in ureja okolico tako, da zagotavlja pričevalnost spomenika. V okviru možnosti se ohranjajo in v arhitektonski ansambel vključujejo tudi formalno nezavarovani, vendar značilni stari objekti in ureditve, ki pričajo o tehnični, gradbeni, bivalni, ruralni in drugi kulturi preteklih obdobj.

Stavbe, ki ležijo ob zgodovinskem jedru, ne smejo v oblikovnem smislu razvrednotiti dediščine in se morajo z gabariti, materiali, barvami, strehami, odprtini in detajli skladati s kakovostmi historične arhitekture oz. urbanizma.

Izvedbeni pogoji, določeni v točkah od (2) do (14) tega člena, so tudi usmeritve za izdelavo OPPN, vključno s pogoji za razpis natečajev.

### **91. člen** **območja novih ali obstoječih stanovanj srednje gostote** **s spremljajočimi dejavnostmi – SS**

Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za sledeče enote urejanja prostora:

AJSS8, AJSS1, AJSS12, AJSS13, AJSS15, AJSS16, AJSS 18, AJSS19  
BASS3  
BRSS1

DOSS1, DOSS2, DOSS3  
LOSS1, LOSS2, LOSS4  
PNSS2  
SESS2  
TESS1.

Obvezen načrt parcelacije kot podlaga za parcelacijsko dovoljenje se izdelava za enote urejanja prostora: BRSS1, DOSS1, DOSS3.

Izdelava OPPN je obvezna za enote urejanja prostora: AJSS8, AJSS18, AJSS19 (obvezen tudi natečaj), BASS3, LOSS1, LOSS4, PNSS2, TESS1.

Namembnost: Stanovanjske površine za bivanje s spremljajočimi dejavnostmi, ki so skladne z bivalnim okoljem, kot so dejavnosti osebnih storitev, pisarniške, poslovne, oskrbne dejavnosti, dejavnosti uslužne obrti, turizma, gostinstva, trgovine, zasebnega zdravstva in otroškega varstva. Obstoječe dejavnosti se ohranjajo pod pogojem, da so emisije v mejah dopustnosti za bivalno okolje. Spreminjanje namembnosti v proizvodnjo, veletrgovino, skladiščenje, transport, energetiko in druge dejavnosti, ki so neskladne s stanovanjskim okoljem, ni dovoljeno. V prostorski enoti AJSS18 je dovoljena dejavnost nastanitve in nege starejših občanov.

Dopustne vrste objektov:

Dvostanovanjske stavbe (11221) in enostanovanjske stavbe (11100) – velja za vrstne ali atrijske hiše.

Garažne stavbe (12420).

Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120).

Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja samo za otroška igrišča, zelenice in druge urejene zelene površine.

Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222) razen čistilnih naprav.

V prostorski enoti AJSS18 je dovoljena stanovanjska stavba za posebne namene (11300), velja za dom za starejše občane.

Dopustne vrste gradenj in tipologija zazidave:

Novi objekti, prenova, rekonstrukcija, dopolnilna in nadomestna gradnja. Možna je odstranitev dotrajanih objektov ali takih, katerih namembnost ni skladna z bivalnim okoljem.

Delno sklenjene ali sklenjene stanovanjske stavbe vrstnega, verižnega, gručastega ali atrijskega tipa z možnostjo lokalov v pritličju in spremljajoči objekti, ki služijo stanovanjskemu okolju, katerih namembnost je navedena v točki (4) tega člena. V primeru, da v delu prostorske enote ni možno graditi niza ali gruče hiš, je izjemoma dovoljen prosto stoječ enostanovanjski objekt ali dvojček. Dovoljena je gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, ki služijo bivalnemu okolju. Garaže so lahko v objektih ali ločeno.

Tipologija zazidave je nizki strnjeni objekti.

Tipologija javnih in zelenih površin: Ureditve, ki so potrebne za bivalno okolje srednje gostote ali skladne z njim, kot so dovozne ceste, parkirišča, pešpoti, kolesarske poti, peš ploščadi, pergole, zelenice, otroška igrišča, ekološki otoki ipd.

Druge dopustne ureditve: ureditve atrijev, dvorišč, površin za pešce, poti za motorni promet, parkirišč, garaž, ureditve za nujni promet. Dovoljena je ureditev ograj, zidcev, škarp, stopnišč, klančin, klopi, otroških igrišč, zelenic, drevoredov, korit za rože, okrasnih bazenčkov, skalnjakov, skulptur, javne razsvetljave, ekoloških otokov, komunalnih objektov in naprav, vrtnih ut. Dovoljene ureditve za shranjevanje

koles, nadstrešnic in pergol. Nasipavanje ali odkopavanje terena je dovoljeno do 2 m glede na obstoječi teren in v soglasju s sosedji, če je na meji sprememba reliefa nad 0,5 m.

Dopustno prepletanje dejavnosti: možno prepletanje z dejavnostmi iz točke (4) tega člena. Nestanovanjskemu programu je lahko namenjenih največ 10 % vseh etažnih površin.

Lega objektov na zemljišču mora biti v skladu s predpisi in v skladu z značilnimi smermi zazidave v prostorski enoti in v okolici. Objekt lahko zaokroža, zgošča ali zapolnjuje vrzel v obstoječi gradnji in se v tem primeru lahko stika s sosednjimi objekti ali je od njih oddaljen ob soglasju sosedov manj kot je predpisano in če je to dopustno glede na osončenje in druge kriterije. Lega objektov se v prostorskih enotah, ki se urejajo z OPPN, posebej določa na osnovi strokovnih podlag.

Velikost in izkoriščenost:

Višinski gabarit je do  $P + 2 (+ G + M)$  ali do 10 m do venca. Višina je lahko izjemoma višja v primeru, da so objekti, ki mejijo na parcelo, višji, vendar le do višine obstoječih objektov. Največja posamična parcela je lahko do 600 m<sup>2</sup>, najmanjša vsaj 250 m<sup>2</sup>.

FI gradbene parcele je do 0,7, faktor zazidanosti (FZ) je do 40%, delež odprtih zelenih prostorov je vsaj 40%, od tega je delež zelenih površin, vključno notranjih atrijev in vrtov, vsaj 30%.

Oblikovanje:

Nagibi streh so od 15–25 stopinj oz. so skladni z drugimi strehami v naselju.

Če je objekt znotraj že pozidanega ali delno pozidanega območja, se mora oblikovno skladati z njim glede gabaritov, barv, materialov, nagiba in barve streh. Niz vrstnih, atrijskih ali verižnih hiš mora biti prekinjen ali zamikan na vsaj 4 objekte, pri čemer mora biti tlorisna dimenzija zamika ali prekinitve vsaj 2 m. V sklenjenem nizu hiš je lahko največ 10 stanovanjskih enot.

V prostorski enoti se ohranjajo kvalitetna stara drevesa, zeleni pasovi ob potoku, če ta poteka preko parcele, in druge kulturno-krajinske značilnosti.

Prostorske enote, ki se urejajo z OPPN, naj imajo lastno oblikovno prepoznavnost kot zaokroženo sosedstvo.

Postavitev stavb mora obvezno upoštevati gradbene linije, gradbene meje in meje parcel iz parcelacije, če so te določene.

Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo: Obvezno je priključevanje na cestno, vodovodno, kanalizacijsko in električno omrežje. Omrežje oskrbe z električno energijo in telefonsko omrežje se obvezno izvede v podzemni (kabelski) obliki. V prostorski enoti je lahko skupna kotlarna v enem od objektov ali v ločenem objektu. Objekti imajo lahko naprave za izkoriščanje sončne energije, biomase, toplotne in alternativne vire. Območje ima urejeno mesto za ločeno zbiranje odpadkov ali skupno za več sosednjih.

Celostno ohranjanje kulturne dediščine:

Če se v prostorski enota nahaja spomenik kulturne dediščine ali če njegovo vplivno območje sega na prostorsko enoto, morajo biti prostorske ureditve skladne z določili zaščite.

Če se prostorska enota nahaja ob starem naselbinskem jedru ali če je v sklopu zaokroženega naselja, mora biti zazidava skladna s celoto naselja, kar še posebej velja za ohranitev silhete naselja in oblikovanje zaokroženega naselbinskega roba na način, da se ohranja identiteta naselja in kulturno-krajinske značilnosti

Izvedbeni pogoji, določeni v točkah od (2) do (14) tega člena, so tudi usmeritve za izdelavo OPPN vključno z natečajnimi pogoji ali načrtov parcelacije.

## **92. člen**

### **območja novih ali obstoječih stanovanj nižje gostote s spremljajočimi dejavnostmi – SS**

Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za sledeče enote urejanja prostora:

AJSS1, AJSS2, AJSS3, AJSS4, AJSS6, AJSS7, AJSS9, AJSS14, AJSS16, AJSS17, AJSS20, AJSS24, AJSS25, AJSS27, AJSS29  
BASS2, BASS4, BASS5  
BRSS1, BRSS2  
BUSS1, BUSS2, BUSS3, BUSS4, BUSS5, BUSS6  
CESS1, CESS2, CESS3, CESS4, CESS5  
COSS1  
ČRSS1, ČRSS2, ČRSS3  
DOSS2, DOSS4  
DPSS1, DPSS2, DPSS3  
GASS1, GASS2, GASS3  
GJSS1  
KASS1, KASS2  
LOSS3  
MASS1  
MŽSS1  
PLSS1, PLSS2  
PNSS1, PNSS2  
PRSS1  
PTSS1, PTSS2  
RASS1, RASS2, RASS3  
SESS1, SESS2  
SKSS1, SKSS2  
STSS1  
TESS2  
VKSS1  
VRSS1, VRSS2, VRSS3, VRSS4  
ŽASS1  
ŽPSS1

Obvezen načrt parcelacije kot podlaga za parcelacijsko dovoljenje se izdelava za enote: AJSS1, AJSS4, AJSS6, AJSS7, AJSS9, AJSS20, BASS2, BASS4, BUSS1, BUSS3, BUSS4, BUSS5, CESS1, CESS2, ČRSS2, DOSS2, DPSS1, DPSS2, DPSS3, GASS1, GJSS1, MASS1, PLSS1, PLSS2, PNSS1, PRSS1, PTSS1, SKSS2, STSS1, VRSS1, VRSS2

Izdelava OPPN je obvezna za enote urejanja prostora: AJSS8, AJSS24, AJSS25, AJSS27, AJSS29, DPSS1, LOSS3.

Namembnost: Stanovanjske površine za bivanje s spremljajočimi dejavnostmi, kot so dejavnosti storitev, zlasti pa pisarniške, poslovne, oskrbne dejavnosti, dejavnosti uslužne obrti, trgovine in gostinstva, zasebnega zdravstva, otroškega varstva in

drugih dopolnilnih dejavnosti v sklopu stanovanjskega objekta, če se nahaja v stanovanjski hiši in če je dejavnost skladna z bivalnim okoljem. Obstoječe dejavnosti, vključno kmetijske, se lahko ohranjajo, pri čemer morajo biti emisije v skladu s predpisi za stanovanjska območja.

Dopustne vrste objektov:

Enostanovanjske stavbe (11100).

Garažne stavbe (12420).

Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120).

Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja samo za otroška igrišča in zelenice.

Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222), razen čistilnih naprav.

Dopustne vrste gradenj in tipologija zazidave: novi objekti, rekonstrukcija, dopolnilna in nadomestna gradnja ter prenova enodružinskih prosto stoječih hiš v skladu z lokalno tipologijo. Možna je odstranitev dotrajanih objektov ali takih, katerih namembnost ni skladna z bivalnim okoljem.

Tipologija zazidave je nizki prosto stoječi objekti in nizki podolgovati objekti z dvokapno streho.

Tipologija javnih in zelenih površin: V sklopu splošne stanovanjske površine so lahko vključene: lokalne ceste, pešpoti, kolesarske poti, vrtovi, komunalne zelenice, otroška igrišča in ekološki otoki.

Druge dopustne ureditve: ureditve dvorišč, površin za pešce, parkirišč, garaž, ureditve za nujni promet. Dovoljena ureditev zidcev, škarp, stopnišč, klančin, klopi, otroških igrišč, zelenic, drevoredov, korit za rože, okrasnih bazenčkov, skalnjakov, skulptur, javne razsvetljave, ekoloških otokov, komunalnih objektov in naprav, vrtnih ut, medsosedskih ograj. Dovoljene ureditve za shranjevanje koles, nadstrešnic in gostinskih vrtov, pergol. Nasipavanje ali odkopavanje terena dovoljeno do 2 m, na mejah v soglasju s sosedi, če je sprememba reliefa nad 0,5 m.

Lega objektov na zemljišču mora biti v skladu s predpisi in v skladu z značilnimi smermi zazidave v prostorski enoti in v okolici. Objekt lahko zaokroža, zgošča ali zapolnjuje vrzel v obstoječi gradnji in se v tem primeru lahko stika s sosednjimi objekti ali je od njih oddaljen manj kot je predpisano in če je to dopustno glede na osončenje in druge kriterije. Lega objektov se v prostorskih enotah, ki se urejajo z OPPN, posebej določa na osnovi strokovnih podlag. Lega objekta ne sme onemogočiti ali bistveno poslabšati možnosti postavitve objektov na sosednjih gradbenih parcelah ali na isti parceli, če preostali del parcele gradnjo objektov dopušča.

Velikost in izkoriščenost: Stanovanjske hiše so visoke največ 10 m od raščenege terena do venca ali P+2 ali P+1+M+K oz. skladne z višino, videzom in tlorisno izmero sosednjih stavb v naselju. Delež zelenih površin mora biti vsaj 30%, faktor zazidanosti (FZ) največ 30%, faktor izkoriščenosti (FI) največ 0,4. Določila zadnjega stavka ne veljajo za prostorske enote, kjer se zazidava predvsem zgošča in se zapolnjujejo vrzeli. Če se v hiši opravlja gospodarska dejavnost v skladu s točko (4) tega člena, morajo biti v sklopu parcele vsaj štiri parkirna mesta.

Oblikovanje:

Nagibi streh so od 15 - 25 stopinj oz. so skladni z drugimi strehami v naselju.

Če je objekt znotraj že pozidanega ali delno pozidanega območja, se mora oblikovno skladati z njim glede gabaritov, barv, materialov, nagiba in barve streh.

Izgradnja betonskih škarp višine nad 1 m ni dovoljena oz. mora biti v tem primeru členjena in ozelenjena. Ograje so lahko kamniti zidci ali žive meje. Masivne opečne ali betonske ograje (brez odprtih ali z izrazito majhnimi odprtinami) niso dovoljene. Možna je izgradnja vhodov v gradbeno parcelo v obliki in dimenzijah lokalno značilnih portonov. Vnašanje izrazitih tujih in agresivnih oblik v naselje ni dovoljeno in mora biti nova ali prenovljena stavba skladna z obstoječimi kakovostmi naselja

Nova stavbna parcela za enodružinsko prosto stoječo hišo ne sme biti manjša od 400 m<sup>2</sup>. Največja možna nova parcela je lahko 1.000 m<sup>2</sup>. Velikost in oblika parcele se morata skladati s krajevno značilno parcelacijo in urbano morfologijo. Nove parcelne delitve ne smejo zmanjševati števila oz. ustrezne oblike možnih novih gradbenih parcel

Na večjih nezazidanih stavbnih zemljiščih, kjer je potrebna racionalna in skladna parcelacija, se obvezno izdelava načrt gradbenih parcel v prostorskih enotah, navedenih v točki (2) tega člena.

Če reliefne, geotehnične, hidrološke in druge naravne lastnosti zemljišč to zahtevajo, so velikosti in oblike parcel lahko tudi večje od predpisanih

Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo: Veljajo skupni izvedbeni pogoji, to so 27., do vključno 34. člena tega odloka. Električno in telefonsko omrežje se izvede v podzemni (kablirani) obliki, razen če bi izvedba povzročila nesorazmerne velike stroške ali tehnične probleme in se v teh primerih dovoli prostozračna izvedba. Območje ima urejeno mesto za ločeno zbiranje odpadkov ali skupno za več sosednjih območij. Objekti imajo lahko naprave za izkoriščanje sončne energije, biomase, toplotne črpalke ipd. Celostno ohranjanje kulturne dediščine:

Celostno ohranjanje kulturne dediščine: Če se v prostorski enota nahaja spomenik kulturne dediščine ali če njegovo vplivno območje sega na prostorsko enoto, morajo biti prostorske ureditve skladne z določili zaščite. Če se prostorska enota nahaja ob starem naselbinskem jedru ali če je v sklopu zaokroženega naselja, mora biti zazidava skladna s celoto naselja, kar še posebej velja za ohranitev silhete naselja in oblikovanje zaokroženega naselbinskega roba na način, da se ohranja identiteta naselja in kulturno-krajske značilnosti.

Izvedbeni pogoji, določeni v točkah od (2) do (14) tega člena, so tudi usmeritve za izdelavo OPPN vključno z natečajnimi pogoji ali načrtov parcelacije.

### **93. člen** **stanovanjske površine za posebne namene – SB**

Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za enoto urejanja prostora: AJSB1, AJSB2.

Za enoto urejanja prostora AJSB2 je obvezna izdelava OPPN.

Namembnost: bivanje ostarelih občanov.

Dopustna vrsta objektov: Stanovanjske površine za posebne namene (11300) – velja za dom za starejše občane. Izvedbeni pogoji so isti ali smiselno uporabljeni pogoji kot v 58. členu, t.j. v stanovanjskih območjih višje gostote, razen v točki (5) "vrste objektov", in sicer niso dovoljeni jasli, vrtci in otroška igrišča.

Kot ostali posebni prostorski izvedbeni pogoji veljajo pogoji iz 58. člena tega odloka.

**94. člen**  
**vaško središče kot območje historičnega jedra – SK**

Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za sledeče enote urejanja prostora:

BASK1  
BRSK2, BRSK3, BRSK6, BRSK9, BRSK12, BRSK15  
BUSK1  
ČOSK1  
ČRSK1  
DLSK1  
DOSK1, DOSK2, DOSK3, DOSK5  
DPSK1  
GASK1  
GJSK1  
GOSK1  
GZSK1, GZSK2  
HUSK1  
KASK1, KASK2, KASK4, KASK5, KASK6  
LOSK1, LOSK2, LOSK4  
MASK1  
MŽSK1, MŽSK2, MŽSK5, MŽSK6  
PNSK1, PNSK2, PNSK3, PNSK4, PNSK5, PNSK6, PNSK7, PNSK10  
POSK1  
PTSK3  
RASK1, RASK2  
SESK1, SESK2  
SKSK1, SKSK2, SKSK3, SKSK4  
SLSK1  
SMSK1  
ŠTSK1  
ŠMSK1  
ŠTSK1  
TESK1  
USSK1, USSK2  
VKSK1  
VRSK1, VRSK6  
VTSK1  
VŽSK1, VŽSK2, VŽSK6  
ZASK1  
ŽPSK1, ŽPSK2

Parcelacijski načrt kot podlaga za parcelacijsko dovoljenje se izdelava za enote urejanja prostora: KASK4.

Izdelava OPPN je obvezna za enote urejanja prostora: BASK1, BUSK1, GASK1 (prenova), GJSK1 (prenova), VKSK1 (prenova),

Namembnost:

Stanovanjske površine za bivanje s spremljajočimi dejavnostmi ter površine

kmetij. Površine za čaščenje (verske dejavnosti).

Možna je tudi obstoječa namembnost ali sprememba namembnosti v počitniška stanovanja (vikende), v dejavnosti turizma, gostinstva, kulture, uslužne obrti, izobraževanja, zasebnega zdravstva, otroškega varstva, socialnega varstva in drugih storitev, ki so skladne z bivalnim okoljem.

Lahko se ohranjajo in posodabljajo obstoječe kmetijske dejavnosti in te dopolnjujejo z dopolnilnimi dejavnostmi, kot so vinarstvo, proizvodnja doma pridelanih živil, kmečki turizem. Vse nove dejavnosti morajo biti nehrupne in povzročati emisije v skladu z bivalnim okoljem.

Dopustne vrste objektov:

Enostanovanjske stavbe (11100).

Stanovanjske stavbe za posebne namene (11300), velja za domove za starejše občane, dijaške domove, materinske domove.

Stavbe za kratkotrajno nastanitev (12111), velja za penzione in gostišča.

Gostilne, restavracije in točilnice (12112).

Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (12120), velja za mladinska prenočišča in počitniške domove.

Stavbe javne uprave (12201).

Stavbe bank, pošt in zavarovalnic (12202).

Trgovske stavbe (12301), velja za samostojne prodajalne, butike, lekarne, prodajalne očal, prodajne galerije.

Stavbe za druge storitvene dejavnosti (12304), razen za avtopralnice in stavbe za oskrbo in nego hišnih živali.

Garažne stavbe (12420).

Stavbe za kulturo in razvedrilo (12520), velja za kino dvorane in dvorane za družabne prireditve.

Muzeji in knjižnice (12620).

Stavbe za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo (12630), velja samo za jasli, vrtce.

Stavbe za zdravstvo (12640), velja samo za stavbe za zdravniško oskrbo in stavbe za rehabilitacijo.

Nestanovanjske kmetijske stavbe (127), razen stavb za kmetijsko pridelavo in farme.

Stavbe ta opravljanje verskih obredov (1272).

Kulturni spomeniki (12730).

Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120).

Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja samo za otroška igrišča in zelenice.

Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222) razen čistilnih naprav.

Dopustne vrste gradenj in tipologija zazidave:

Možne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, dopolnilne ali nadomestne gradnje ter prenova, vse v skladu s predpisi, še posebej glede na določitev spomeniškega varstva in skladnosti z značilno urbano morfologijo.

Možne so rušitve (odstranitve) objektov zaradi večje prometne dostopnosti, varnosti, boljše osončenosti, zasebnosti, večjega deleža zelenih površin, če to dopuščajo predpisi spomeniškega varstva in če se s tem bistveno ne poslabša morfološke kakovosti naselja.



Stanovanjske stavbe z ali brez dejavnosti uslužne obrti, kmetijstva ali poslovnih, turističnih, gostinski, verskih, kulturnih dejavnosti. Možnost ureditve garaž, pomožnih kmetijskih objektov, nadstreškov, gostinskih vrtov, ob krajevnih praznikih postavitve začasnih turističnih in gostinskih objektov.

Tipologija zazidave je nizki strnjeni objekti, izjemoma nizki prosto stoječi objekti in nizki podolgovati objekti z dvokapno streho. Vaške cerkve imajo tipologijo svojstvenih objektov.

Druge dopustne ureditve:

Možnost postavitve ograj v kamniti izvedbi višine do 1,80 m v vidnem kamnu ali kot žive meje ali kombinacija obeh. Oporni zidovi, terase ipd. so dovoljeni do višinske razlike do 1 m, sicer obvezna izvedba v ozelenjenih terasah. Na mejah obvezno soglasje sosedov, če sprememba reliefa presega 0,5 m.

Možna je postavitve otroških igral, klopi, javne razsvetljave, kažipotov, krajevnih oglasnih tabel, gostinskih vrtov, začasnih objektov za prireditve. Možna je ureditev ali obnova cistern z vodo, sončnih kolektorjev. Možna ureditev ekoloških otokov oz. prostorov za zbiranje in odvoz odpadkov.

Tipologija javnih in zelenih površin: ohranjajo se značilna drevesa, zlasti v vaškem središču, žive meje, varuje se naselbinski rob z ohranitvijo vrtov, vinogradov, sadnega drevja. Ohranja se značilno vaško središče (trg, piazzeta), značilna kulturna krajina s terasami, suhozidi, potmi, če se naštete nahajajo znotraj naselja ali na njegovem obrobju. Če poteka v prostorski enoti potok, se varovalni pas uredi kot dostopno zeleno površino.

Lega objektov na zemljišču:

Nov objekt je lahko od meje s sosednjimi zemljišči oz. stavbami oddaljen skladno z značilno naselbinsko tipologijo, kar lahko pomeni tudi postavitve stavbe na parcelno mejo in stikanje stavbe s sosednjo, v soglasju sosedom. V starih vaških jedrih je možna postavitve nove stavbe manj kot 4 m za manj zahtevne objekte in manj kot 1,5 m za enostavne objekte od sosednje meje, če to dopuščajo kriteriji osončenja, zasebnosti in sanitarnimi razlogi in če se s tem dopolnjuje značilna morfologija naselja. Odmik novih stavb od parcelne meje v novejših delih naselja z enodružinskimi hišami je 5 m ali več, manj pa v soglasju s sosedi.

Lega načrtovanih objektov na zemljišču se mora skladati oz. se podrežati krajevno značilnim gradbenim črtam ali mejam, mora smiselno zaokrožati in zaključevati stavbno morfologijo in ne sme zožiti profila notranjih komunikacij.

Če je v delu naselja značilnost niz povezanih starejših stavb ob ulici (»gasi«) ali lomljen niz okoli dvorišča (borjača), je možno novo stavbo postaviti kot nadaljevanje vzorca, če niso s tem poslabšani sanitarno higienski pogoji sosednjih objektov zlasti glede osončenja, zasebnosti, prometa ipd. V neprekinjenem nizu so v tem primeru lahko največ štiri stanovanjske stavbe.

Velikost in izkoriščenost:

Prostornine in gabariti stavb se usklajujejo s sosednjimi oz. z značilnimi gabariti naselja. Nov objekt ne sme presegati značilne etažnosti (ne more imeti ene etaže več) in lahko presega višinsko silhueto največ za 1 m. Stavbe so enodružinske s kapaciteto, ki omogoča ureditev največ dveh stanovanj oz. v primeru hiš v nizu ali ključu okoli dvorišča (borjača) ustrezno več, vendar posamezna enota ne sme presegati navedenih kapacitet.

FI gradbene parcele je lahko največ do 0,75 (skupaj s kletjo in mansardo), v starem delu naselja je lahko višji. Če je obstoječi FI manjši od 0,75, se ga lahko zviša

le do 0,75. Faktor zazidanosti je do 33% razen v starem delu naselja, kjer je lahko višji. Če je obstoječi faktor zazidanosti manjši od 33%, se ga lahko zviša samo do 33%. Delež odprtih zelenih površin (FOZ) je vsaj 25%, razen v starem jedru, kjer je lahko nižji. Obstoječi delež odprtih zelenih površin v starem delu naselja se ne sme znižati.

**Oblikovanje:**

Oblikovanje mora biti skladno z značilnostmi primorske podeželske arhitekture in ne sme razvrednotiti obstoječih kakovosti naselja. Izrazito konfliktna odstopanja nove stavbe ali drugih prostorskih ureditev tako glede gabaritov, oblik, proporcev, odprtih, barv, materialov, detajlov svetilnosti in drugih vidnih pojavov niso dopustna.

Strehe so dvo ali več kapnice z nagibi od 15% do 30% in ne več. Če so v soseščini strehe krite s korci ali imajo značilne barve, mora imeti tak videz tudi nova streha, pri čemer so možni drugi materiali in konstrukcije.

Če so za naselje ali za del naselja oz. na sosednjih stavbah značilne smeri, nagibi streh, slemen in če so značilnost daljše stranice stavb vzporedno s plastnicami, mora imeti tako smer slemena, glavne fasade in druge značilnosti tudi nov objekt.

Členitev stavbnih mas se mora skladati s krajevno značilnimi sosednjimi stavbami in nobena nečlenjena fasada ne sme tlorisno presegati 15 m, sicer so obvezne prekinitve, zamiki ipd. v velikosti prekinitve ali zamika vsaj 2 m.

**Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo:**

Vse stavbe za prebivanje, delo, izobraževanje, kulturo, turizem, verske in druge dejavnosti, kjer se ljudje zadržujejo dlje časa v stavbi, morajo biti priključene na vodovod, kanalizacijo, električno omrežje in javno cesto. Priključki lahko potekajo preko sosednjih parcel.

Enota urejanja prostora mora imeti urejeno čiščenje odpadnih vod in je po izgradnji čistilne naprave odvajanje vseh odpadnih vod na čistilno napravo obvezno. Kanalizacijski sistem je ločen, s tem da se v fekalno kanalizacijo odvajajo tudi padavinske vode iz kmečkih dvorišč. Meteorne vode iz najbolj oddaljene (zadnje) stavbne parcele glede na sistem fekalne kanalizacije se obvezno priključuje nanjo z ustreznim razbremenilnikom.

Možne so ureditve lovljenja kapnice s cisternami. Nove ureditve septičnih jam praviloma niso dovoljene in je po izgradnji kanalizacije obvezna takojšnja priključitev nanjo.

Cisterne kurilnega olja ali plina se ureja v skladu s tehničnimi predpisi. Če so v izvedbi na terenu, morajo biti ustrezno obzidane, zasajene ali drugače vidno izolirane.

Novo električno in telefonsko omrežje se izvedeta v podzemni (kablirani) obliki, razen če bi izvedba povzročila nesorazmerno velike stroške ali tehnične probleme in se v teh primerih dovoli prostoizvedbo.

**Celostno ohranjanje kulturne dediščine:**

Če je prostorska enota varovana kot kulturna dediščina ali če se v prostorski enota nahaja spomenik kulturne dediščine ali če njegovo vplivno območje sega na prostorsko enoto, morajo biti prostorske ureditve skladne z določili varstva.

Zazidava mora biti skladna s celoto naselja, kar še posebej velja za ohranitev silhete naselja in oblikovanje zaokroženega naselbinskega roba na način, da se ohranja identiteta naselja in kulturno-krajske značilnosti.

Izvedbeni pogoji, določeni v točkah od (2) do (13) tega člena, so tudi usmeritve za izdelavo OPPN ali načrtov parcelacije.

**95. člen**  
**površine podeželskega naselja – SK**

Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za sledeče enote urejanja prostora:

AJSK1, AJSK2  
BASK2, BASK3, BASK4, BASK5 BASK6, BASK7  
BESK1  
BRSK1, BRSK4, BRSK5, BRSK7, BRSK8, BRSK10, BRSK11, BRSK13, BRSK14,  
BRSK16  
BUSK2, BUSK3, BUSK4  
CESK1  
COSK1, COSK2, COSK3, COSK4, COSK5, COSK6  
ČOSK2, ČOSK3  
ČRSK2, ČRSK3, ČRSK4, ČRSK5  
DLSK2, DLSK3, DLSK4, DLSK5  
DOSK4, DOSK6, DOSK7  
DPSK2  
GASK2  
GJSK2, GJSK3  
GOSK2  
GVSK1  
GZSK1  
HRSK1, HRSK2  
HUSK1  
KASK3  
KŽSK1  
LOSK3, LOSK5, LOSK6, LOSK7, LOSK8, LOSK9, LOSK10, LOSK11, LOSK12,  
LOSK 13  
MPSK1  
MŽSK3, MŽSK4, MŽSK6  
OTSK1, OTSK2, OTSK3, OTSK4, OTSK5  
PLSK3  
PNSK8, PNSK9, PNSK11  
POSK2, POSK3, POSK4  
PRSK1, PRSK2, PRSK3, PRSK4, PRSK5, PRSK6, PRSK7, PRSK8, PRSK9, PRSK10  
PTSK1, PTSK2, PTSK3  
SESK3, SESK4  
SKSK5, SKSK6, SKSK7, SKSK8, SKSK9, SKSK10  
SLSK2, SLSK3  
SMSK2  
STSK2, STSK3, STSK5, STSK6, STSK7, STSK8  
ŠMSK2, ŠMSK3, ŠMSK4, ŠMSK5, ŠMSK6, ŠMSK7, ŠMSK8  
ŠTSK7  
TASK1, TASK2, TASK3  
TESK2, TESK3, TESK4, TESK5

UHSK1  
USSK3  
VISK1, VISK2, VISK3, VISK4  
VKSK1  
VOSK1, VOSK2  
VRSK2, VRSK3, VRSK4, VRSK5  
VTSK2, VTSK3  
VŽSK3, VŽSK4, VŽSK5  
ZASK2  
ŽASK1, ŽASK2, ŽASK3  
ŽPSK3, ŽPSK4.

Parcelacijski načrt kot podlaga za parcelacijsko dovoljenje se izdela za enote urejanja prostora: BRSK4, COSK1, COSK2, LOSK11, PLSK2, POSK4, VISK1, VRSK2.

Namembnost:

Površine kmetij s spremljajočimi dejavnostmi ter bivanje. Površine za čaščenje (verske dejavnosti).

Možna je ohranitev obstoječe namembnosti ali sprememba namembnosti v počitniška stanovanja (vikende), v dejavnosti turizma, gostinstva, kulture, uslužne obrti, izobraževanja, zasebnega zdravstva, otroškega varstva, socialnega varstva in drugih storitev, ki so skladne z bivalnim okoljem.

Lahko se ohranjajo obstoječe kmetijske dejavnosti in se te širijo ter posodablajo in dopolnjujejo z dopolnilnimi dejavnostmi, kot so vinarstvo, proizvodnja doma pridelanih živil, kmečki turizem. Vse dejavnosti morajo biti nehrupne in povzročati emisije v skladu z bivalnim okoljem.

Vrste objektov:

- Dvostanovanjske stavbe (11221) in enostanovanjske stavbe (11100) – velja za vrstne ali atrijske hiše.
- Enostanovanjske stavbe (11100).
- Garažne stavbe (12420).
- Gostilne, restavracije in točilnice (12112).
- Kulturni spomeniki (12730).
- Muzeji in knjižnice (12620).
- Nestanovanjske kmetijske stavbe (127), razen stavb za kmetijsko pridelavo in farme.
- Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja samo za otroška igrišča in zelenice.
- Stanovanjske stavbe za posebne namene (11300), velja za domove za starejše občane, dijaške domove, materinske domove.
- Stavbe bank, pošt in zavarovalnic (12202).
- Stavbe javne uprave (12201).
- Stavbe za opravljanje verskih obredov (1272).
- Stavbe za druge storitvene dejavnosti (12304), razen za avtopralnice in stavbe za oskrbo in nego hišnih živali.
- Stavbe za izobraževanje in znanstveno-raziskovalno delo (12630), velja samo za jasli, vrtce.
- Stavbe za kratkotrajno nastanitev (12111), velja za penzione in gostišča.
- Stavbe za kulturo in razvedrilo (12520), velja za kino dvorane in dvorane za družabne prireditve.

- Stavbe za zdravstvo (12640), velja samo za stavbe za zdravniško oskrbo in stavbe za rehabilitacijo.
- Trgovske stavbe (12301), velja za samostojne prodajalne, butike, lekarne, prodajalne očal, prodajne galerije.
- Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222) razen čistilnih naprav.
- Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (12120), velja za mladinska prenočišča in počitniške domove.
- Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120).

Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo:

Vse stavbe za prebivanje, delo, izobraževanje, kulturo, turizem, verske, prostočasne in druge dejavnosti, kjer se ljudje zadržujejo dlje časa v stavbi, morajo biti priključene na vodovod, kanalizacijo, električno omrežje in javno cesto. Priključki lahko potekajo preko sosednjih parcel.

Naselja morajo imeti urejeno čiščenje odpadnih vod in je po izgradnji čistilne naprave odvajanje vseh odpadnih vod na čistilno napravo obvezno. Kanalizacijski sistem je praviloma ločen, s tem da se v fekalno kanalizacijo odvajajo tudi padavinske vode iz kmečkih dvorišč. Meteorne vode iz najbolj oddaljene (zadnje) stavbne parcele glede na sistem fekalne kanalizacije se obvezno priključuje nanjo z ustreznim razbremenilnikom.

Možne so ureditve lovljenja kapnice s cisternami. Nove ureditve septičnih jam niso dovoljene in je po izgradnji kanalizacije obvezna takojšnja priključitev nanjo. Izjemoma so dovoljene nove septične jame, če ekonomski in tehnični razlogi ne omogočajo priključevanja na kanalizacijo oz. bo ta zgrajena v daljši prihodnosti.

Cisterne kurilnega olja ali plina se ureja v skladu s tehničnimi predpisi. Če so v izvedbi na terenu, morajo biti ustrezno obzidane, zasajene ali drugače vidno izolirane.

Če je za prostorsko enoto določen parcelacijski načrt, morajo prometni in komunalni priključki upoštevati parcelno delitev glede smeri in točk priključevanja.

Kot ostali prostorski izvedbeni pogoji, veljajo pogoji iz točk od vključno (6) do vključno (13) prejšnjega člena.

## **96. člen** **površine počitniških hiš – SP**

Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za sledeče enote urejanja prostora:

KGSP1, KGSP2, KGSP3, KGSP4

PRSP1, PRSP2, PRSP3, PRSP4, PRSP5, PRSP6, PRSP7, PRSP8, PRSP9, PRSP10

VGSP1.

Obvezen načrt parcelacije kot podlaga za parcelacijsko dovoljenje se izdela za enote urejanja prostora: VGSP1, PRSP3, PRSP5.

Prostorska enota PRSP2 ima tri ločene dele zazidljive površine in skupno zeleno površino z označbo PRZD (brez številke).

Namembnost: Počitek - površine za počitniške hiše. Gospodarske dejavnosti se ne dovoljujejo. Obstoječi objekti, ki niso namenjeni počitku, lahko ohranjajo dejavnosti ali se lahko njihova namembnost spremeni v počitniške hiše.

Dopustne vrste objektov:

Enostanovanjske stavbe (11100), velja samo za počitniške hišice.

Garažne stavbe (12420), velja samo za garaže.

Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120).

Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja samo za otroška igrišča, zelenice in druge urejene zelene površine.

Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222) razen čistilnih naprav.

Dopustne vrste gradenj in tipologija zazidave:

Možne so gradnje novih objektov, rekonstrukcije, dopolnilne, nadomestne gradnje, prenova ter odstranitev objektov. Dovoljeni so inženirski objekti za priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo. Parkirišča morajo biti urejena po predpisih in v skladu s številom počitniških stanovanj oz. apartmajev v objektu.

Dovoljene so prosto stoječe počitniške hiše. V sklopu parcele so možni enostavni objekti kot so ograje, okrasni bazenčki, vrtne lope, skalnjaki, nadstrešnice, garaže, cisterne za hrambo meteorne vode. V enem objektu in na eni parceli so lahko največ štiri bivalne enote ali počitniški apartmaji.

Tipologija zazidave je nizki prosto stoječi objekti.

Tipologija javnih in zelenih površin:

Okoli počitniških hiš mora biti urejen vrt, ki vključuje obstoječa ali nova drevesa. Medsosedske ograje so lahko v obliki kamnitih zidcev do višine 1,5 m in živih mej. V sklopu prostorske enote se uredi zelenico za igro otrok. Če na prostorski enoti poteka potok, se uredi varovalni pas 2 x 5 m kot dostopna zelena površina. Sprememba reliefa je dovoljena do 2 m nad ali pod raščnim terenom. Na mejah s sosedi je dovoljena sprememba terena brez soglasja s sosedi do 0,5 m, sicer je soglasje potrebno.

Prepletanje dejavnosti:

Če se v prostorski enoti nahaja obstoječa dejavnost kmetijstva, bivanja, gostinstva, turizma, se ta dejavnost lahko ohranja.

Lega objektov na zemljišču:

Lega naj bo v skladu z reliefom in naj ne terja velikih zemeljskih del, kot so vkopi ali nasipi in so ti dovoljeni v primeru neugodnih reliefnih razmer, kot določa točka (6) tega člena. Lega naj omogoča razglede na okolico sosednjim počitniškim objektom v odvisnosti od pomembnih vedut prostorske enote, kot so razgled na staro vaško jedro, na vodno površino Vogrščka ali na Vipavsko dolino.

Velikost in izkoriščenost:

Tloris objekta je lahko do 100 m<sup>2</sup>, višinski gabarit do P+1 ali do 6 m do venca, velikost parcel do 800 m<sup>2</sup>. FI je do 0,4, faktor zazidanosti (FZ) do 30%. Delež zelenih odprtih površin (FOZ) vsaj 40%.

Oblikovanje:

Oblikovanje mora biti skladno s celoto v prostorski enoti počitniških hiš. Prostorska enota mora ustvarjati vtis vrtnega naselja oz. naselja v zelenem okolju z velikim deležem ohranjenih ali na novo zasajenih dreves. Niso dovoljene ograje kot masivni zidovi oz. so kamniti deli ograj lahko višine do 1,5 m, nad to višino mora biti ograja ozelenjena in transparentna. Ob akumulaciji Vogršček je obvezno upoštevanje gradbene meje, ki zagotavlja nezazidan zeleni pas ob vodni površini.

Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo:

Počitniške hiše morajo imeti obvezno priključek na cestno, vodovodno in električno

omrežje. V prostorskih enotah na območjih varstva vodnih virov na Trnovski planoti je obvezen priključek na kanalizacijsko omrežje s čistilno napravo (septične jame so prepovedane) in niso dovoljene cisterne na tekoče gorivo (kurilno olje). Dovoljene so ureditve za izkoriščanje biomase in sončne energije za lastne potrebe. Dovoljene so ureditve za lovljenje in shranjevanje meteorne vode (kapnice) ter njeno uporabo.

V prostorski enoti ali v njeni bližini se uredi prostor za zbiranje odpadkov ali ekološki otok z rednim odvozom na komunalno deponijo trdnih odpadkov.

Za posamične počitniške hiše na Trnovski planoti, ki so dislocirane, je dovoljena samooskrba z vodo (lovljenje meteorne vode) in energijo (oskrba s plinom ali sončni kolektorji za pridobivanje električne energije).

Izjemoma so dovoljene septične jame, če gospodarsko in tehnološko priključek na kanalizacijo ni možen oz. le-ta ne bo zgrajen v daljšem obdobju, ter če je zagotovljena vodotesnost z rednim praznjenjem.

Če je za prostorsko enoto določen parcelacijski načrt, morajo prometni in komunalni priključki upoštevati parcelno delitev glede smeri in točk priključevanja.

Celostno ohranjanje kulturne dediščine:

Če se v prostorski enota nahaja spomenik kulturne dediščine ali če njegovo vplivno območje sega na prostorsko enoto, morajo biti prostorske ureditve skladne z določili varstva.

Če se prostorska enota nahaja ob starem naselbinskem jedru ali če je v sklopu zaokroženega naselja, mora biti zazidava skladna s celoto naselja, kar še posebej velja za ohranitev silhete naselja in oblikovanje zaokroženega naselbinskega roba na način, da se ohranja identiteta naselja in kulturno-krajske značilnosti.

Površina počitniških hiš ob akumulaciji Vogršček – VGSP1 se preveri v postopku javne razgrnitve in obravnave ter se lahko ukine in se na površini ohranja gozd z obalno kožno peš potjo.

Izvedbeni pogoji določeni v točkah od (2) do (12) tega člena so tudi usmeritev za načrt parcelacije.

## **12.1.2 OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI**

### **97. člen**

#### **Urbana središča – osrednja območja centralnih dejavnosti – CU**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za sledeče enote urejanja prostora:

AJCU1, AJCU2, AJCU3, AJCU4, AJCU5, AJCU6, AJCU7, AJCU8, AJCU9,  
AJCU10, AJCU11, AJCU12, AJCU13, AJCU14

BACU1

BRCU1, BRCU2

BUCU1, BUCU2, BUCU3, BUCU4, BUCU5

CECU1, CECU2

COCU1, COCU2

ČRCU1, ČRCU2

DOCU1

GACU1

KACU1

KVCU1  
LOCU1, LOCU2, LOCU3  
MACU1  
MŽCU1  
OTCU1  
PLCU1  
PNCU1  
POCU1, POCU2  
PRCU1  
SECU1, SECU2, SECU3, SECU4  
SKCU1  
SLCU1  
ŠMCU1  
TECU1  
USCU1  
VKCU1  
VRCU1, VRCU2, VRCU3  
VŽCU1, VŽCU2, VŽCU3.

(2) Izdelava OPPN je obvezna za enote urejanja prostora: AJCU1, AJCU2 (prenova), AJCU6, AJCU7, AJCU8, AJCU9, AJCU11, AJCU14, LOCU2, (BUCU2+BUCU3+BUCU5) (skupni OPPN), SECU1, SECU2.

Obvezen natečaj za OPPN je za sledeča območja: AJCU1, AJCU2 (prenova), AJCU7.

(3) Namembnosti:

Historična ali nova naselbinska jedra, kjer gre za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanja. Stanovanjska namembnost je dovoljena v nadstropjih nad pritličjem. V prostorski enoti se lahko ohranjajo obstoječe dejavnosti, če so emisije, prometne obremenitve in obremenitve komunalnih vodov v skladu z bivalnim in delovnim okoljem. Spremembe namembnosti so dovoljene, če so v skladu z naštetimi vrstami dejavnosti. V prostorski enoti se ohranjajo obstoječi parki in zelenice ali se urejajo novi.

(4) Dopustne vrste objektov:

- Stanovanjske stavbe za posebne namene (11300), velja samo za domove za starejše osebe, študentske in dijaške domove.
- Gostinske stavbe (121).
- Upravne in pisarniške stavbe (122).
- Trgovske stavbe (12301) razen nakupovalnih centrov.
- Stavbe za druge storitvene dejavnosti (12309) razen avtopralnic in stavb za oskrbo in nego hišnih živali.
- Garažne stavbe (12420).
- Stavbe splošnega družbenega pomena (126) razen: cirkusi, stavbe za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje, stavbe za znanstveno-raziskovalno delo in raziskovalni laboratoriji, klinike, sanatoriji, domovi za dolgotrajnejše zdravljenje, bolnišnice vseh vrst, veterinarske klinike.
- Kulturni spomeniki (12730).
- Druge nestanovanjske stavbe (12740), velja samo za nadstrešnice za potnike na avtobusnih in drugih postajališčih, javne sanitarije.



- Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120).
- Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja samo za otroška in druga javna igrišča, parke, trge, zelenice in druge urejene zelene površine.
- Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222) razen čistilnih naprav.
- V prostorski enoti so lahko tudi druge vrste obstoječih objektov.

(5) Dopustne vrste gradenj in tipologija zazidave:

Gradnje novih objektov, rekonstrukcije, dopolnilne gradnje, nadomestne gradnje, prenova. Dopustna je odstranitev objektov, ki so dotrajani, morfološko nepomembni in če niso varovani kot dediščina. Dovoljene so podzemne garaže, garažne hiše, ureditve zelenih površin, preoblikovanje reliefa do 2 m nad ali pod nivojem raščenege terena. Če se relief na mejah s sosedi spremeni za več kot 0,5 m, je obvezno soglasje sosedov.

Tipologije zazidave so visoki prosto stoječi objekti, nizki strnjeni objekti, kare ali strnjeni nizki objekti ob obodnih cestah, svojstveni objekti.

Območja centralnih dejavnosti naj z oblikovanjem poudarijo identiteto in središčnost lokacije.

(6) Tipologija javnih in zelenih površin:

Interne zelene površine, ob glavnih cestah zelenice in drevoredi. Ceste za notranji promet, parkirišča, peš površine, kolesarske poti, trgi v historičnih jedrih ali v novih središčih, pešceve ploščadi ali atriji.

(7) Lega objektov na zemljišču:

Upoštevajo se stavbne črte, ki formirajo obulične prostore. Kjer prostorska enota meji na sosednje pozidane komplekse, naj lega objektov upošteva značilno morfologijo, osončenje in druge pogoje v skladu s predpisi. Objekti ob Tovarniški cesti in hitri cesti v Ajdovščini so lahko prosto stoječi.

(8) Velikost in izkoriščenost objektov: Velikost tlorisno ni omejena, višinsko pa do P (+ mezzanin) + 3 ali do 15 m. Faktor zazidanosti (FZ) je do 40%, faktor izrabe (FI) do 1,5, faktor zelenih in odprtih površin (FOZ) - brez cest in parkirišč - je najmanj 25%.

Faktorji so v obstoječih središčih lahko tudi drugačni, s tem da se z novimi gradnjami zazidanost in izraba ne smeta povečati od navedenih vrednosti, delež javnih zelenih in drugih javnih površin pa ne zmanjšati.

(9) Oblikovanje:

Z oblikovanjem naj se doseže mestni značaj v prostorskih enotah v okolici starega jedra Ajdovščine v obliki strjene gradnje in jasnega formiranja obuličnih prostorov, trgov ali notranjih atrijev oz. dvorišč. Ob Tovarniški cesti naj oblikovanje tvori izrazit prostor mestne vpadnice z jasno izraženo stavbno črto, drevoredi, zelenicami ob glavni cesti. Višinski gabarit naj povsod omogoča poglede na zvonik cerkve ob jedru Ajdovščine. Stavbe imajo lahko na uličnih vogalih ali drugih dominantnih točkah višinske poudarke v obliki stolpičev, glorijskih do skupne višine 20 m.

Stavbe ob starem jedru Ajdovščine s svojimi gabariti, barvami, strehami ne smejo razvrednotiti kakovosti urbanega ambienta. Ob Tovarniški cesti in ob hitri cesti so stavbe lahko tehnično inovativne in prispevajo izrazito nove kakovosti v obliki novih materialov, konstrukcij, z uporabo sončnih kolektorjev, zelenih streh, velikih steklenih površin, barvnih in svetlobnih učinkov.

Območja centralnih dejavnosti v drugih naseljih občine naj z oblikovanjem

poudarijo identiteto in središčnost lokacije.

(10) Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo:

Obvezno je priključevanje na cestno, vodovodno, kanalizacijsko in električno omrežje. Omrežje oskrbe z električno energijo in telefonsko omrežje se obvezno izvede v podzemni (kabelski) obliki. Kanalizacijski sistem mora biti ločenega tipa in priključen na centralno čistilno napravo. V OPPN se lahko določi obveza priključevanja na plinsko omrežje oz. omrežje daljinskega ogrevanja. Območje ima lahko skupno kotlarno v ločeni stavbi ali v eni od stanovanjskih stavb, lahko ima naprave za izkoriščanje sončne energije, biomase, toplotne črpalke in druge alternativne vire. Območje ima urejeno mesto za ločeno zbiranje odpadkov ali skupno za več sosednjih območij.

(11) Celostno ohranjanje kulturne dediščine:

Če se v prostorski enota nahaja spomenik kulturne dediščine, se ga ohranja v skladu s predpisi in ureja okolico tako, da zagotavlja pričevalnost spomenika. V okviru možnosti se ohranjajo in v arhitektonski ansambel vključujejo tudi formalno nezavarovani, vendar značilni stari objekti in ureditve, ki pričajo o zgodovinskem razvoju kraja, o tehnični, gradbeni, bivalni, ruralni in drugi kulturi preteklih obdobj.

Nove stavbe, ki ležijo ob zgodovinskem jedru, ne smejo v oblikovnem smislu razvrednotiti dediščine in se morajo z gabariti, materiali, barvami, strehami, odprtini in detajli skladati s kakovostmi historične arhitekture oz. urbanizma.

(12) Izvedbeni pogoji določeni v točkah od (2) do (11) tega člena so tudi usmeritve za OPPN, vključno z natečajnimi pogoji.

## **98. člen** **druga območja centralnih dejavnosti – CD**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za sledeče enote urejanja prostora:

AJCD1, AJCD3, AJCD4, AJCD7, AJCD8, AJCD9

AJCDi1, AJCDi2, AJCDi3,

COCDc1

DOCDc1

LOCDc1

TACD1

VRCD1.

(2) Izdelava OPPN je obvezna za enote urejanja prostora: AJCD1, AJCD3, AJCD9, AJCDi3, TACD1+TAZD1+TAZS1+TAPO1 (skupni OPPN prenove), AJCD8.

Obvezen natečaj za OPPN je za enoto urejanja prostora AJCD8.

(3) Namembnost:

Dejavnosti izobraževanja, raziskovanja in bivanja za pedagoško osebje in študente, dejavnosti tehnološkega parka, študentskih klubov, gostinstva, trgovine, športa in rekreacije v povezavi z nastanitvijo študentov, ter druge dejavnosti, ki so značilne za campuse. Prostorska enota AJCD4 vključuje tudi dejavnost osnovnega šolstva. Prostorska enota AJCD7 je namenjena predšolski vzgoji in varstvu otrok.

Do izvedbe OPPN se na območju lahko ohranjajo obstoječe dejavnosti. Dovoljeno je vzdrževanje obstoječih objektov in ureditve, ki so nujne in ki so v skladu z zdravstveno-higienskimi standardi oz. varnostjo. Urejanje prostorov za nove

dejavnosti ali razširjanje dejavnosti, ki niso v skladu z namembnostjo prostorske enote, ni dovoljeno.

Obstoječe dejavnosti, ki so skladne z dejavnostmi vzgoje, izobraževanja in bivanja, se lahko ohranjajo.

Enote urejanja prostora z dodatno oznako i so namenjene izobraževanju.

Enote urejanja prostora z dodatno oznako c so namenjen verskim dejavnostim (cerkvam, če so le-te zunaj območja naselij).

(4) Dopustne vrste objektov:

– Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo (12130), razen stavb za predšolsko vzgojo, jasli, vrtcev.

– Stavbe za kulturo in razvedrilo (12610), velja samo za dvorane za družabne prireditve.

– Muzeji in knjižnice (12620), velja samo za knjižnice.

– Športne dvorane (12650), velja samo za stavbe za dvoranske športe.

– Garažne stavbe (12420).

– Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120), razen jahalne steze, neutrjene ceste in kolovozi, gozdne ceste.

– Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja samo za parke, trge, zelenice in druge urejene zelene površine, šolske botanične vrtove.

– Športna igrišča (24110), velja samo za igrišča za tenis, košarko, odbojko, mali nogomet, rokomet.

– Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222) razen čistilnih naprav.

Gradnja ali prenova stavb za izobraževanje, raziskovanje, bivanje, dejavnosti trgovine, gostinstva, klubov, kulture in športne dejavnosti, parkirišča, podzemne garaže ali garažna hiša, urejanje zelenih površin itd.

V enoti urejanja AJCD7 so dovoljene samo stavbe za predšolsko vzgojo, jasli in vrtce (12130).

V enoti urejanja AJCD8 so dovoljene samo knjižnice (12620).

V enotah urejanja AJCD7 in AJCD8 so dovoljeni tudi objekti s klasifikacijo (12420), (121120) in (24122) iz točke (4) tega člena.

V enotah urejanja prostora z dodatno oznako i so dovoljene vse naštetе vrste objektov iz točke (4).

V enotah urejanja prostora z dodatno oznako c so dovoljene samo stavbe za opravljanje verskih obredov (12721).

(5) Vrste gradenj in tipologija zazidave:

Novi objekti, rekonstrukcije vključno z rušitvijo, prenova in sanacija nekdanje vojašnice, nadomestna in dopolnilna gradnja.

Prosto stoječe stavbe paviljonskega tipa ali stavbe, ki razširjajo in dopolnjujejo obstoječe stavbe.

Tipologije zazidave so visoki prosto stoječi objekti, visoki podolgovati objekti, kare ali strnjeni nizki objekti ob obodnih cestah, svojstveni objekti.

(6) Tipologija javnih in zelenih površin:

Interne zelene površine, zelenice okoli verskih zgradb in obcestna ozelenitev ob Vipavski cesti kot drevored in komunalne zelenice. Ceste za notranji promet, parkirišča, peš površine, kolesarske steze, pešceve ploščadi ali trgi. Športna igrišča na prostem.

(7) Lega objektov na zemljišču:

v enoti urejanja prostora AJCDi2 se upoštevajo stavbne črte zasnove nekdanje vojašnice v Ajdovščini z izrazito osno simetrično zasnovo in os predstavlja glavno komunikacijo skozi kampus.

Stavbna črta je obvezna za nove objekte ob Vipavski cesti v Ajdovščini (na obeh straneh ceste).

Notranja razporeditev objektov ne sme onemogočati ali bistveno poslabšati možnosti izrabe tistega dela območja, ki še ni pozidan, če se OPPN izvaja etapno.

(8) Velikost in izkoriščenost objektov v prostorskih enotah v mestu Ajdovščina:

Velikost tlorisno ni omejena, višinsko pa do P (+ mezzanin) + 3 ali do 15 m. FI je do 1,5 in ne manj od 1,0. Faktor zazidanosti (FZ) je do 40% in ne manj od 30%. Izraba suterena (v kletnih etažah) je lahko do parcelne meje prostorske enote. Parkiranje je lahko suterensko. Delež zelenih in odprtih površin (FOZ) je vsaj 25%.

(9) Oblikovanje:

V arhitekturo visokošolskega središča v Ajdovščini (prostorska enota AJCDi2) se harmonično vključijo nekdanji objekti vojašnice, ki se ustrezno prenovijo in se ohrani osno simetrično zasnovo in veliki notranji prostor med objekti. Nove gradnje in prenovitveni posegi lahko prispevajo nove arhitekturne kakovosti.

Če katera koli nova fasada presega 50 m v tlorisu, mora biti členjena s cezuro ali zamikom dimenzije vsaj 2 m.

Ob Vipavski se uredi obojestranski drevored, pločnika in kolesarski stezi.

Kampus se lahko simbolično oblikovno poudari s stolpastim objektom višine do 30 m na sečišču vidnih smeri.

Tehnološki park ima lahko inovativno arhitekturo, ki odraža nove tehnologije. Višinski gabarit mora omogočati poglede na cerkvene zvonike, kot to določa prejšnja alineja.

(10) Priključevanje na gospodarsko infrastrukturo:

Obvezno je priključevanje na cestno, vodovodno, kanalizacijsko in električno omrežje. Omrežje oskrbe z električno energijo in telefonsko omrežje se obvezno izvede v podzemni (kabelski) obliki. Kanalizacijski sistem mora biti ločenega tipa in priključen na centralno čistilno napravo. Območje ima obvezno urejeno daljinsko ogrevanje in javno razsvetlavo. Ima ekološke otoke in druge ureditve za zbiranje odpadkov. Lahko se zgradi kotlarno posebej ali vključeno v drug objekt.

Območje ima lahko ureditve za izkoriščanje sončne, toplotne črpalke, ali za izkoriščanje biomase za lastne potrebe.

Tehnološki park (enota urejanja prostora AJCD3) ima lahko specifične infrastrukturne objekte in naprave v zvezi z raziskovanjem in eksperimentalnim obratovanjem. Ima lahko posebne ureditve za shranjevanje nevarnih tekočin, plinov, tehnoloških odpadkov ipd.

(11) Celostno ohranjanje kulturne dediščine:

Če se v prostorski enota nahaja spomenik kulturne dediščine ali če njegovo vplivno območje sega na prostorsko enoto, morajo biti prostorske ureditve skladne z določili varstva.

Če se prostorska enota nahaja ob starem naselbinskem jedru ali če je v sklopu zaokroženega naselja, mora biti zazidava skladna s celoto naselja, kar še posebej velja za ohranitev silhuate naselja in oblikovanje zaokroženega naselbinskega roba na način, da se ohranja identiteta naselja in kulturno-krajinske značilnosti.

(12) Izvedbeni pogoji določeni v točkah od (2) do (11) tega člena so tudi

usmeritev za OPPN, vključno z natečajnimi pogoji.

**99. člen**  
**posebni dodatni izvedbeni pogoji za staro mestno jedro Ajdovščine**  
**"castra"**

(1) Ta člen določa posebne dodatne izvedbene pogoje za enoto urejanja prostora: AJCU2.

(2) Za prostorsko enoto je obvezna izdelava OPPN (prenova).

(3) Namembnost:

Območje historičnega jedra namenjeno oskrbnim, storitvenim dejavnostim in bivanju, zlasti pa trgovskim, upravnim, poslovnim, kulturnim, turističnim, gostinskim, verskim in podobnim dejavnostim ter bivanju.

Obstoječe dejavnosti, ki so skladne z bivalnim okoljem in dejavnostmi, navedenimi v tej točki, se lahko ohranjajo. Obstoječim stavbam in prostorom se lahko spremeni namembnost v tiste, ki so navedene. Delež površin namenjenih bivanju se ne sme zmanjšati pod 30%.

Dejavnosti, ki so v izrazitem nasprotju z namembnostmi prostorske enote, kot so kmetijstvo, proizvodna obrt, skladiščenje in podobno, se preseli v skladu z zakonsko določenimi postopki in ob pogoju ustreznih nadomestnih lokacij in odškodnin.

(4) Dopustne vrste objektov:

- Tri- in več-stanovanjske stavbe (11221).
- Gostilne, restavracije in točilnice (12112).
- Hotelske in podobne gostinske stavbe (12111).
- Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (12120).
- Stavbe javne uprave (12201).
- Stavbe bank, pošt, zavarovalnic (12202).
- Druge upravne in pisarniške stavbe (12203).
- Trgovske stavbe (12301).
- Stavbe za kulturo in razvedrilo (12610).
- Muzeji in knjižnice (12620).
- Garažne stavbe (12420).

(5) Dopustne vrste gradenj in tipologija zazidave:

Dopustna je gradnja novega objekta, dopolnilna in nadomestna gradnja, prenova, rekonstrukcija, sprememba namembnosti in rabe, odstranitev objektov, gradnja vseh potrebnih objektov in naprav v zvezi s prenovo. Možnost dograditve stanovanjskih objektov z ali brez lokalov, možnost gradnje garaž kot zapolnitev in zaokrožitvev.

Tipologija zazidave je kare ali strnjeni nizki objekti ob obodnih cestah.

Postavitvev oz. zamenjava urbane opreme, kot so svetilke, klopi, robniki, stopnišča, kandelabri, oglasni objekti, vitrine ipd.

(6) Druge dopustne ureditve:

Prenova stavb v skladu z določili varstva kulturne dediščine, ureditev lokalov uprave, denarnih ustanov, agencij, trgovine, kulture, turizma, gostinstva, storitvenih obrti in podobnih dejavnosti, zlasti v pritličjih objektov. Možnost odpiranja dvorišč in njihovega preurejanja v odprte ali zaprte atrije, ureditev arkadnih hodnikov in pasaž. Možnost ureditve tujskih sob in penzionov, prenova stanovanj. Možnost asanacije in s tem odstranitev spomeniško nepomembnih in dotrajanih objektov, kot so prizidki, drvarnice, pomožni kmetijski objekti, stare delavnice, skladišča ipd. Možnost dograditve in zaokrožitve nezaključenih pozidav ob

ulicah ("gasah") ali okoli dvorišč (borjačev). Možna preureditev osrednjega trga in ozkih uličic ("gas") v peš območje. Možnost ureditve podzemskih garaž pod glavnim trgom ob pogoju, da se parter delno ali v celoti preuredi v trg za pešca. Na robu starega jedra možnost ureditve javnih parkirišč za razreševanje problema parkiranja v mestnem središču. Dovoljena prezentacija arheoloških najdb in rekonstrukcije obzidja ter obrambnih stolpov, če se za tako gradnjo pojavi interes. Možnost odstranitve zidu okoli opuščene pokopališča.

(7) Oblikovanje:

Za območje se izdelata konzervatorski načrt.

Varuje se značilno višinsko silhueto, značilni izgled pročelij, smeri slemen, naklon streh in materiali, strešne kritine, ki so korci ali druge kritine v izgledu opečnih korcev. Zidovi morajo biti ometani ali obdelani v vidnem kamnu. Medsosedske ograje so ometani ali kamniti zidci z izrazitimi vhodnimi portali. Tlak na območjih za pešca je iz kamnitih plošč. Oblikovno se vključi arheološka dediščina v obliki ostankov zidov, ohranjenih detajlov ali prezentacij na terenu ali v suterenu. V okviru prenove se lahko uredijo tudi večje steklene stene, zastekleni notranji atriji oz. dvorišča. Zasaditev drevja na glavnem trgu mora biti v sozvočju z urbanim (grajenim) značajem ambienta.

(8) Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo:

Vsi objekti se ali v primeru novega objekta ali prenove obvezno priključujejo na vodovodno, električno, kanalizacijsko in cestno omrežje. Lahko se predpiše obvezno priključevanje na daljinsko ogrevanje, če se le-to zgradi za celo območje. Priključek na cestno infrastrukturo je lahko tudi indirektni, t.j. kot dovoz za nujne vožnje (požarne poti) in je možen samo peš dostop po peš površinah do parkirišča oz. garažne hiše.

(9) Kot vsi ostali posebni izvedbeni pogoji veljajo pogoji iz 65. člena, razen v sestavinah posebnih dodatnih izvedbenih pogojev za staro mestno jedro Ajdovščine iz tega člena.

(10) Izvedbeni pogoji določeni v 65. členu in točkah od (2) do (9) tega člena so tudi usmeritev za OPPN, vključno z natečajnimi pogoji.

### 12.1.3 OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI – I

#### 100. člen površine za industrijo – IP

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za sledeče enote urejanja prostora:

AJIP1, AJIP2, AJIP3, AJIP4, AJIP5, AJIP6  
BAIP1, BAIP2, BAIP3  
COIP1  
ČRIP1  
GJIP1, GJIP2  
SEIP1  
LOIP1

(2) Izdelava OPPN je obvezna za enote urejanja prostora: AJIP1, AJIP4, AJIP6, BAIP3, GJIP1. Obvezen načrt parcelacije se izdelata za enoto urejanja prostora: AJIP2.

Za enoto urejanja prostora BAIP3 se lahko OPPN izdela z opredelitvijo dveh faz ali pa izdela dva ločena OPPN-ja v skladu s točko (7) 3. odstavek tega člena. Oba OPPN-ja morata biti glede infrastrukturnih priključkov usklajena.

(3) Namembnost:

Industrijske dejavnosti ter spremljajoče storitvene in servisne dejavnosti, komunalne dejavnosti, proizvodna obrt, pretvorba ali razdelitev energije, gradbeništvo, kamionsko parkiranje.

Dovoljena je industrijska raba za okoljsko čisto industrijo z visoko dodano vrednostjo in tiste rabe, ki funkcionalno dopolnjujejo proizvodnjo, kot so dejavnosti skladiščenja, energetike, veletrgovine, poslovne, razstavne dejavnosti, dejavnosti čiščenja industrijskih emisij, dejavnosti varnostne službe gasilstva, raziskovanja, parkirišča, zbiranje in sortiranje industrijskih odpadkov. Spremembe namembnosti iz proizvodnih dejavnosti v druge ni dovoljena razen v primeru rabe objekta v okviru istega proizvodnega podjetja za potrebe poslovne, trgovske, razstavne, raziskovalne in podobne dejavnosti. Dovoljene so dejavnosti obratnih ambulanc, kuhinj, obratnih (tovarniških) restavracij, vratarske, vzdrževalne in druge službe za potrebe zadevne gospodarske družbe.

V prostorski enoti BAIP3 je dovoljena samo industrijska dejavnost in z njo neposredno povezane dejavnosti, kot so pretvorba in razdelitev energije, skladiščenje, čiščenje industrijskih odpadnih vod.

(4) Dopustne vrste objektov:

– Industrijske stavbe in skladišča (125), razen avtomehaničnih in podobnih delavnic.

– Rezervoarji, silosi in skladišča (12520) – velja samo za potrebe posameznih podjetij.

– Garažne stavbe (12420) razen čolnarn in gasilskih domov.

– Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120), razen jahalne steze, neutrjene ceste in kolovozi, gozdne ceste.

– Drugi gradbeni inženirski objekti (24122) – velja samo za ceste in ulice, pristope do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih, cestne priključke in križišča, parkirišča, obračališča.

– Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222).

– V prostorski enoti BAIP3 so dovoljeni tudi kompleksni industrijski objekti, velja za valjarne (23040).

(5) Dopustne vrste gradenj in tipologija zazidave:

Dovoljena je novogradnja, dopolnilna in nadomestna gradnja, rekonstrukcija ali adaptacija industrijskih in drugih proizvodnih objektov, prenova in reciklaža industrijskih objektov v isto ali sorodno namembnost ter odstranitev objektov.

Zemljišče v prostorski enoti BAIP3 se lahko nasipava za preprečitev poplavne nevarnosti reke Vipave.

Tipologije zazidave so objekti velikega merila in tehnološki objekti.

(6) Tipologija javnih in zelenih površin: v enoti urejanja prostora je lahko zelenica za rekreacijo ob delu.

(7) Lega objektov na zemljišču:

Lega se ravna po obstoječih gradbenih črtah tako, da se formirajo notranje prometnice in infrastrukturni koridorji oz. le-ti sledijo projektному rastru celovite ureditve. Ob Tovarniški cesti v mestu Ajdovščina je določena gradbena črta, ki

določa obvezno postavitve novih objektov. Drugi odmiki (od cest, železnic, potoka) morajo biti skladni s predpisi.

Dovoljeni so prometni priključki, kot so vrisani v grafičnem delu. Parcelacija mora omogočati smotrno izrabo gradbene parcele ter sosednjih parcel in obvezno upoštevati vrisane smeri (projektni raster).

Prostorska enota BAIP3 se lahko deli na največ dve parceli, ki vsaka zavzemata najmanj 40% ali največ 60% celotnega zemljišča.

(8) Velikost in izkoriščenost:

Gabariti niso omejeni, razen višinskega gabarita do 15 m, ki ga lahko presegajo dimniki oz. tehnološki stolpi. Faktor izkoriščenosti (FI) je največ 1,5 in najmanj 0,5. Faktor zazidanosti (FZ) je največ 50% in najmanj 30%.

Industrijska površina se ne sme uporabiti za mala podjetja z manj kot 50 zaposlenimi.

Najmanjša možna površina parcele enega podjetja je 2 ha oziroma, če je površina prostorske enote manjša, se je ne deli na dve ali več gradbenih parcel.

Prostorska enota BAIP3 se lahko uporabi za največ dve podjetji z najmanj 70 zaposlenimi v vsaki enoti.

(9) Oblikovanje:

Oblikovanje naj odraža visoko tehnološko raven industrijskih podjetij z možnimi novimi oblikovnimi rešitvami glede oblik, konstrukcij, materialov, barv, svetlobnih učinkov. Smiselno se vključi prenovljeno dediščino stare industrijske arhitekture.

Visoki objekti kot so dimniki, silosi, tehnološki stolpi, hale ne smejo presegati značilne silhete mesta Ajdovščina. Tehnološki objekti izjemoma lahko presegajo to višino ob ustrezni vizualni presoji, ki se opravi v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja (v sklopu lokacijskega dela).

Zunanji rob parcele, ki meji na odprto krajino ali na stanovanjsko, turistično, rekreacijsko ali centralno namensko rabo, mora biti kakovostno oblikovan z estetsko ustreznimi zgradbami, ograjami ali zasaditvami. Našteto ni obvezno, če parcela meji na obrtno cono ali prostorsko enoto za kmetijsko proizvodnjo. Nečlenjena dolžina fasade novega objekta je do 80 m. Strehe so lahko ravne.

Pas ob Tovarniški cesti v Ajdovščini je stična točka industrijske cone z vpadnico in so ob njej poslovni, raziskovalni, razstavnici, prodajni deli industrijskih podjetij in parkirišča. Tovarniška cesta ima pločnika, kolesarski stezi in obojestranski drevored z eno vrsto drevja. Ozeleni se mejo oz. rob parcele proti Hublju in rob enot urejanja prostora proti hitri cesti, ki služi tudi kot delna protivetrna zaščita.

Prostorska enota BAIP3 je od reke Vipave s pasom širine 15 m, v katerem se ohranja obrežno rastlinstvo in ki je hkrati inundacijsko območje.

(10) priključevanje na gospodarsko infrastrukturo:

Prostorske ureditve posameznih gospodarskih podjetij se morajo obvezno priključiti na javno cestno omrežje, omrežje vodovoda, kanalizacije in elektrike. Zagotovljeno mora biti lastno čiščenje odpadnih vod iz tehnoloških procesov, do stopnje, ki je primerna za odvajanje na komunalno čistilno napravo oz. se čiščenje zagotavlja v gospodarski coni. Kanalizacija v coni je ločenega tipa in se meteorne vode iz utrjenih površin razen streh obvezno odvajajo v kanalizacijo z ustrezno ureditvijo razbremenilnikov.

Prostorska enota BAIP3 se priključi na železniški industrijski tir z odcepom s postaje v Batujah. Cestni priključek se uredi z nivojskim prehodom čez železnico do državne ceste Selo – Dornberk. Enota se priključi na plinovod in čistilno napravo



odpadnih vod.

Odvzem vode iz vodovoda je lahko omejen in se lahko zahteva lastno črpanje tehnoloških vod z ustrezno koncesijo.

Cona ima lahko urejeno omrežje plinovodov, komprimiranega zraka, daljinskega ogrevanja in druga tehnološka omrežja, pri čemer priključevanje ni obvezno.

Emisije morajo biti v skladu z dopustnimi nivoji. Za omejitev prekomernega hrupa, ki vpliva na stanovanjsko, prostočasno ali podobno okolje se uredi protihrupno zaščito.

(11) Celostno ohranjanje kulturne dediščine:

Če se v prostorski enota nahaja spomenik kulturne dediščine ali če njegovo vplivno območje sega na prostorsko enoto, morajo biti prostorske ureditve skladne z določili varstva.

Če se prostorska enota nahaja ob starem naselbinskem jedru ali če je v sklopu zaokroženega naselja, mora biti zazidava skladna s celoto naselja, kar še posebej velja za ohranitev silhete naselja in oblikovanje zaokroženega naselbinskega roba na način, da se ohranja identiteta naselja in kulturno-krajinske značilnosti.

(12) Izvedbeni pogoji določeni v točkah od (2) do (11) tega člena so tudi usmeritev za OPPN in za načrt parcelacije.

### 101. člen

#### **gospodarske cone - obrtne in druge gospodarske dejavnosti v naseljih – IG**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za sledeče enote urejanja prostora:

AJIG1, AJIG2, AJIG3, AJIG4

BAIG1

BRIG1

ČRIG1

GJIG1

LOIG1, LOIG2

SEIG1

(2) Obvezni načrt OPPN se izdelava za enoti urejanja prostora: AJIG4 in GJIG1.

Obvezen načrt parcelacije kot podlaga za parcelacijsko dovoljenje se izdelava za enoti urejanja prostora: AJIG3 in AJIG4.

Posebni dodatni izvedbeni pogoji veljajo za gospodarsko območje ob glavni cesti: AJIG1.

(3) Namembnost:

Dovoljene so obrtne, skladiščne, prometne, trgovske, poslovne in proizvodne dejavnosti, dejavnosti gradbeništva, komunale, energetike za lokalno distribucijo. Možna je prodaja proizvodov, ki se proizvajajo na posamezni lokaciji ali v celi coni. Možna je dejavnost gostinstva kot spremljajoča dejavnost enote urejanja prostora. Možna je predelava živil, če ne zahteva kmetijskega zemljišča. Dovoljena je sprememba namembnosti obstoječih objektov v poslovni ali proizvodni objekt.

Stanovanja za zaposlene niso dovoljena in stavbe niso namenjene bivanju, temveč samo delovnemu okolju.

V prostorski enoti se lahko nahajajo obstoječi objekti drugih namembnosti, pri čemer se dejavnosti, ki niso skladne z namembnostjo enote urejanja prostora, ne

morejo širiti.

(4) Dopustne vrste objektov:

- Industrijske stavbe (12510) – velja za delavnice, montažne hale, avtomehanične in podobne delavnice.
- Rezervoarji, silosi in skladišča (12520) – velja samo za potrebe posameznih podjetij.
- Stavbe za druge storitvene dejavnosti (12304) – velja za kemične čistilnice, pralnice, avtopralnice.
- Gostilne, restavracije in tržnice (12112).
- Stavbe bank, pošt in zavarovalnic (12202).
- Druge upravne in pisarniške stavbe (122203).
- Trgovske stavbe (12301) – velja samo za samostojne prodajalne.
- Sejemske dvorane, razstavišča (12302) – velja samo za samostojna razstavišča.
- Garažne stavbe (12420), razen čolnarn.
- Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120), razen jahalne steze, neutrjene ceste in kolovozi, gozdne ceste.
- Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222).

(5) Dopustne vrste gradenj in tipologija zazidave:

Novogradnja, rekonstrukcija, prenova, sanacija, dopolnilna, nadomestna gradnja ter odstranitve objektov. Ureditev parkirišč, ograj, razsvetljave, nadstreškov.

Tipologije zazidave so nizki podolgovati objekti in nizki prosto stoječi objekti.

(6) Tipologija javnih in zelenih površin:

Zelenice za počitek ob delu.

(7) Lega objektov na zemljišču:

Lega, smeri in odmiki objektov se ravnajo po predpisih in morajo biti skladni s celoto enote urejanja prostora. Spoštujejo se regulacijske črte notranjih prometnic, če te obstajajo ali če so načrtovane.

Nova parcelacija ne sme onemogočiti smotrne razdelitve ali oblikovanja novih parcel. Nova parcela praviloma ne sme biti manjša od 2.000 m<sup>2</sup>, lahko pa se povečuje obstoječa parcela. Oblika parcel ne sme biti taka, da onemogoča ali ovira racionalno izgradnjo proizvodnih objektov (ozke parcele, parcele nepravilne oblike).

Zaradi smotrne ureditve notranjih prometnih komunikacij in racionalnih omrežij komunalne in energetske infrastrukture se načrt gradbenih parcel izdelava za enote urejanja, kot to določa točka (2) tega člena.

(8) Velikost in izkoriščenost:

Višinski gabariti v prostorskih enotah, ki so ob robu starejšega naselja, so omejeni na 10 m razen dimnikov, silosov, tehnoloških stolpov, ki so lahko višji in če ne razvrednotijo značilne silhete naselja.

Stavbne črte v enoti urejanja prostora morajo biti usklajene in omogočiti racionalni potek notranjih cest in infrastrukturnih vodov. Izkoriščenost (FI) je lahko največ 1,0, zazidanost (FZ) največ 40% in najmanj 25%.

(9) Oblikovanje:

Stavbe so prosto stoječe paviljonskega tipa ali stavbe v povezavi z obstoječimi objekti.

Stavbe so lahko grajene in oblikovane z novimi materiali in konstrukcijami., značilnimi za proizvodne objekte. Nečlenjen del fasade novega objekta je lahko

največ v dolžini 50 m, sicer mora biti členjen z zamiki v tlorisu vsaj 2 m. Strehe so lahko ravne.

Zunanji rob (meja) cone, kjer ta meji na krajino ali prostorske enote, namenjene bivanju, turizmu, centralnim dejavnostim, športu ali rekreaciji, se obvezno ozeleni z visokim drevjem ali ustrezno kombinacijo ograje in ozelenitve. Posamezen objekt ali celota gospodarske cone oblikovno ne sme razvrednotiti naselja ali krajine v okolici in se projekt presoja tudi z vidika ustreznosti glede gabaritov, oblike, ozelenitve, ureditve okolice.

(10) Priključevanje na gospodarsko infrastrukturo:

Nove stavbe posameznih gospodarskih podjetij se morajo obvezno priključiti na javno cestno omrežje, omrežje vodovoda, kanalizacije in elektrike. Zagotovljeno mora biti lastno čiščenje odpadnih vod iz tehnoloških procesov, do stopnje, ki je primerna za odvajanje na komunalno čistilno napravo oz. se čiščenje zagotavlja v gospodarski coni. Kanalizacija v coni je ločenega tipa in se meteorne vode iz utrjenih površin razen streh obvezno odvajajo v kanalizacijo z ustrezno ureditvijo razbremenilnikov.

Odvzem vode iz vodovoda je lahko omejen in se lahko zahteva lastno črpanje tehnoloških vod z ustrezno koncesijo.

Cona ima lahko urejeno omrežje plinovodov, komprimiranega zraka, daljinskega ogrevanja in druga tehnološka omrežja, pri čemer priključevanje ni obvezno.

(11) Celostno ohranjanje kulturne dediščine:

Če se v prostorski enota nahaja spomenik kulturne dediščine ali če njegovo vplivno območje sega na prostorsko enoto, morajo biti prostorske ureditve skladne z določili varstva.

Če se prostorska enota nahaja ob starem naselbinskem jedru ali če je v sklopu zaokroženega naselja, mora biti zazidava skladna s celoto naselja, kar še posebej velja za ohranitev silhete naselja in oblikovanje zaokroženega naselbinskega roba na način, da se ohranja identiteta naselja in kulturno-krajinske značilnosti.

(12) Izvedbeni pogoji določeni v točkah od (2) do (11) tega člena so tudi usmeritev za OPPN in načrt parcelacije.

## **102. člen**

### **posebni dodatni izvedbeni pogoji za gospodarsko cono ob glavni cesti**

(1) Ta člen določa posebne dodatne prostorske izvedbene pogoje za enoto urejanja prostora: AJIG1.

(2) Namembnost:

Dovoljene so namembnosti za dejavnosti trgovine, gostinstva, proizvodne in uslužne obrti, servisov, razstavljanja (vozil in drugih dobrin), veleprodaje, denarnih storitev, poslovne dejavnosti in druge dejavnosti malega gospodarstva. Prometne in skladiščne dejavnosti niso dovoljene razen pod pogoji iz točke (3) tega člena.

(3) Oblikovanje:

Na cestno stran parcel so vhodi v lokale, poslovne dele podjetij, parkirišča za zaposlene in obiskovalce, v zaledju parcele so obratovalnice, skladišča, parkirišča za tovornjake. V prostorskih enotah ob državnih cestah so možne dejavnosti, ki se izrazito vežejo na obcestni prostor in dober dostop s ceste (bencinski servisi, prodaja vozil, lokali hitre hrane, kemične čistilnice) ipd. Dejavnosti prevoznitva, skladiščenja,

komunalne in energetske dejavnosti so dovoljene po pogojem, da so ob glavni cesti pisarniški objekti, parkirišča za zaposlene in obiskovalce ter zelenice, v zaledju in vizualno ločeni pa skladišča, parkirišča, proizvodni oz. tehnološki objekti.

(4) Kot druga določila prostorsko izvedbenih pogojev veljajo določila iz 69. člena (obrtne in druge gospodarske dejavnosti v naseljih)

(5) Izvedbeni pogoji določeni v točkah (2) do (3) tega člena so tudi usmeritev za načrt parcelacije.

### **103. člen** **gospodarske cone s stanovanji za podjetnike - IGs**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za sledeče enote urejanja prostora:

AJIGs1, AJIGs2, AJIGs3, AJIGs4  
BAIGs1, BAIGs2, BAIGs3  
CEIGs1, CEIGs2, CEIGs3, CEIGs4, CEIGs5  
COIGs1, COIGs2  
ČRIGs1  
DOIGs1  
GJIGs1, GJIGs2  
LOIGs1, LOIGs2, LOIGs3  
PNIGs1  
PRIGs1  
PTIGs1, PTIGs2, PTIGs3  
SEIGs1  
SLIGs1  
SMIGs1  
USIGs1, USIGs2  
VIIGs1  
VRIGs1

(2) Obvezen načrt parcelacije kot podlaga za parcelacijsko dovoljenje se izdela za: AJIGs1, AJIGs2, AJIGs3, AJIGs4, BAIGs1, GJIGs1.

(3) Posebni dodatni izvedbeni pogoji veljajo za gospodarska območja ob glavnih cestah: AJIGs1, AJIGs2, AJIGs3, AJIGs4, CEIGs1, CEIGs2, PTIGs2, PTIGs3, VIIGs1, VRIGs1, VRIGs2.

Za enote urejanja prostora veljajo prostorski izvedbeni pogoji iz 69. člena, s tem da se dovolijo tudi stanovanja za podjetnike ali zaposlene v proizvodnem objektu ali ločeno. Dodatni posebni izvedbeni pogoji so zapisani v točkah (4) in (5) tega člena.

(4) Namembnost:

Dovoljena je dejavnost proizvodne obrti, dejavnosti gradbeništva, komunale, energetike za lokalno distribucijo, dejavnosti prevoznitva, skladiščenja, veletrgovin in bivanja. Možna je prodaja proizvodov, ki se proizvajajo na posamezni lokaciji ali v celi coni. Možna je dejavnost gostinstva. Možna je predelava živil, če ne zahteva kmetijskega zemljišča. Dovoljena je sprememba namembnosti obstoječih objektov v poslovni ali proizvodni objekt.

Dovoljene so stanovanjske površine za bivanje pod pogojem, da se v stanovanjski stavbi ali na parceli izvaja tudi proizvodna dejavnost ali dejavnost iz prve alineje te točke.

V prostorski enoti se lahko nahajajo obstoječi objekti drugih namembnosti, pri čemer se dejavnosti, ki niso skladne za nameni cone, ne morejo širiti.

- (5) Dopustne vrste objektov so vse vrste objektov iz točke (4) 69. člena in dodatno še:
- Enostanovanjske stavbne (1100) razen vrstnih in atrijskih hiš in počitniških hiš.
  - Dvostanovanjske stavbe (11221) in enostanovanjske stavbe (11100).

(6) Izvedbeni pogoji določeni v točkah od (2) do (5) tega člena so tudi usmeritev za načrt parcelacije.

#### **104. člen** **površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo - IK**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za sledeče enote urejanja prostora:

BRIK1, BRIK2, BRIK3, BRIK4  
BUIK1, BUIK2  
COIK1, COIK2  
ČRIK1, ČRIK2  
DLIK1, DLIK2  
DOIK1, DOIK2, DOIK3  
DPIK1  
HRIK1, HRIK2  
LOIK1, LOIK2  
MŽIK1  
OTIK1  
PLIK1  
PNIK1, PNIK2  
PRIK1, PRIK2, PRIK3, PRIK4  
SEIK1, SEIK2  
SKIK1, SKIK2  
SLIK1  
ŠMIK1  
TEIK1  
VRIK1  
VTIK1  
VŽIK1, VŽIK2, VŽIK3.

(2) Namembnost: Površine za kmetijsko proizvodnjo, to so kmetijske stavbe za intenzivno pridelavo rastlin ali rejo živali.

(3) Dopustne vrste objektov:

- Nestanovanjske kmetijske stavbe (1271).
- Garažne stavbe (12420), razen čolnarn, kolesarnic in gasilskih domov.
- Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120), razen jahalne steze in gozdne ceste.
- Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222).

(4) Dopustne vrsta gradenj in tipologija zazidave:

Dovoljena je novogradnja, rekonstrukcija, dopolnilna, nadomestna gradnja, odstranitev objektov, prenova ali adaptacija kmetijskih proizvodnih objektov vključno

z graditvijo hlevov, silosov, garaž, kleti, skladišč kmetijskih proizvodov, gnojišč in drugih kmetijskih objektov.

Dovoljeni so tudi kašče, skednji, objekti za dejavnosti predelave živil, vinarstva, konjereje, vzreje divjadi v oborah, postavitve rastlinjakov in drugih pomožnih kmetijskih objektov. Možni so objekti in naprave, ki omogočajo dopolnilne dejavnosti kmetijstva razen stanovanjskih, turističnih, gostinskih, športnih, rekreacijskih in podobnih objektov.

Tipologije zazidave so nizki podolgovati objekti z dvokapno streho, objekti velikega merila in tehnološki objekti.

(5) Oblikovanje:

Stavbe se morajo gabaritno prilagajati po višini krajini in naselju, če prostorska enota meji nanj. Skladne morajo biti glede materialov, barv, nagibov streh. Nova izgradnja ali ureditev gnojišča, hleva, kokošnjaka ali drugih obratov z emisijami mora biti na nasprotni strani kot sosednje obstoječe stanovanjske zgradbe oz. vhodi, okna, ventilacije morajo biti na nasprotni strani in ne smejo poslabšati bivalnega, delovnega ali prostočasnega okolja, če prostorska enota meji na enote bivalnega okolja. Isto velja za sosesčino z objekti družbene infrastrukture. Parcela mora biti na zunanji strani naselja obsajena s strnjenimi grmovnicami ali z drevjem. Katera koli fasada sme biti nečlenjena le do 20 m v horizontali, sicer mora biti zamikana ali drugače prekinjena, pri čemer mora biti zamik oz člen vsaj 1 m glede na fasado.

(6) Kot ostali prostorski izvedbeni pogoji veljajo pogoji iz 69. člena tega odloka.

#### **12.1.4 POSEBNA OBMOČJA – B**

##### **105. člen površine za turizem – BT**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za sledeče prostorske enote:

BABT1  
GJBT1  
COBT1  
HRBT1, HRBT2  
HUBT1, HUBT2, HUBT3, HUBT4  
KGBT1  
KVBT1, KVBT2  
LOBT1  
OTBT1  
PLBT1  
PNBT1  
PRBT1, PRBT2  
ŠMBT1  
TABT1  
VGBT1, VGBT2, VGBT3  
VIBT1  
VKBT1, VKBT2  
VOBT1

VRBT1, VRBT2

VTBT1

(2) Izdelava OPPN je obvezna za enote urejanja prostora: HUBT2 (HRBT1, HRBT2) in (TABT1, TAZS1, TAZD1, TAPO1) – oklepaj pomeni, da se OPPN izdela skupaj za navedene enote urejanja prostora. Obvezen načrt parcelacije kot podlaga za parcelacijsko dovoljenje se izdela za: GJBT1.

(3) Namembnost:

Namembnost so površine za turizem, to so: hoteli, bungalovi in drugi objekti za turistično ponudbo in nastanitev.

(4) Dopustne vrste objektov:

- Gostinske stavbe (121).
- Trgovske stavbe (12301) – velja za samostojne prodajalne, butike, pokrite tržnice, prodajne galerije.
- Druge upravne in pisarniške stavbe (12203).
- Garažne stavbe (12420), razen čolnarn.
- Stavbe za kulturo in razvedrilo (12610).
- Muzeji in knjižnice (12620).
- Kulturni spomeniki (12730).
- Druge nestanovanjske stavbe (12740) – velja samo za nadstrešnice za potnike na avtobusnih in drugih postajališčih, javne sanitarije.
- Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120), razen neutrjene ceste in kolovozi, gozdne ceste.
- Športna igrišča (24110) razen površin za avtomobilske in motoristične dirke.
- Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122).
- Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222) razen čistilnih naprav.

(5) Kot ostali prostorski izvedbeni pogoji veljajo posebni izvedbeni pogoji iz 65. člena tega odloka.

(6) Izvedbeni pogoji iz 65. člena in točk od (2) do (4) tega člena so tudi usmeritev za OPPN in načrt parcelacije.

#### **106. člen**

#### **posebni dodatni izvedbeni pogoji za arheološko turistično območje Hrušica**

(1) Ta člen določa posebne dodatne prostorske izvedbene pogoje za prostorski enoti: HRBT1, HRBT2.

(2) Izdelava OPPN je obvezna za enoti urejanja prostora (TABT1+TAZS1+TAZD1+TAPO1) in (HRBT1, HRBT2) – oklepaj pomeni, da se OPPN izdela skupaj za navedeni enoti urejanja prostora. Za območje OPPN se izdela konzervatorski načrt.

(3) Dopustne vrsta objektov, gradenj in druge dopustne ureditve:

V prostorski enoti so izven območja arheološkega najdišča dovoljeni: gostinski objekt, penzion ali hotel, prireditveni prostor, parkirišče, informacijsko-turistično središče oz. lokal. V arheološkem območju so dovoljene: prezentacija in situ, negovano rastlinstvo, možna rekonstrukcija rimskega vojaškega tabora ob limesu, rekonstrukcija rimske ceste skozi in do arheološke lokalitete z deviacijo državne ceste Col – Logatec južno pod obzidjem, kar pomeni prometni dostop do lokalitete samo iz

zahodne strani z večjim parkiriščem (tudi za avtobuse). Rekonstrukcija antične postojanke je dovoljena zlasti v severnem delu lokalitete v skladu z določili in dovoljenji pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

(4) Kot ostali prostorski izvedbeni pogoji veljajo splošni izvedbeni pogoji iz 65. in 73. člena tega odloka.

(5) Izvedbeni pogoji, določeni v 65. in 73. členu ter v točkah (2) in (3) tega člena so tudi usmeritve za OPPN.

#### **107. člen**

### **posebni dodatni izvedbeni pogoji za arheološki park Sv. Pavel nad Vrtovinom**

(1) Ta člen določa posebne dodatne prostorske izvedbene pogoje za prostorsko enoto VRBT2. Za enoto se izdelata OPPN (prezentacije dediščine in krajinsko-pejsažne ureditve).

(2) Dopustne vrste objektov, gradenj in druge dopustne ureditve:

Dovoljene so: prezentacija arheološkega najdišča, rekonstrukcija poškodovanih obzidij, odstranitev vegetacije, kjer le-ta zakriva poglede in poškoduje obzidja; obnova antičnega vodnega zajetja, ureditev varnih dostopnih poti, ureditev večjega javnega parkirišča ob koncu lokalne ceste iz smeri Vrtovina, ureditev pešpoti, razgledišč, postavitve ograj, napisov, kašipotov, luči, klopi, v skladu z določili in dovoljenji pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine. Ob vstopu v enoto urejanja prostora, t.j. na začetku pešpoti, se lahko uredi kiosk za prodajo vstopnic in informacijska gradiva ipd.

(3) Kot ostali prostorski izvedbeni pogoji veljajo izvedbeni pogoji iz 65. in 73. člena tega odloka.

#### **108. člen**

### **posebni dodatni izvedbeni pogoji za turistično območje Tabor nad Črničami**

(1) Ta člen določa posebne dodatne prostorske izvedbene pogoje za prostorsko enoto TABT1.

(2) Dopustne vrste objektov, gradenj in druge dopustne ureditve:

Dovoljena je obnova obzidja s stolpi, odstranitev oz. čiščenje vegetacije, možna je preselitev kmetij, ureditev gostinskega, muzejskega, prireditvenega ali nastanitvenega turističnega objekta ali objektov na lokaciji kot sestavina prenove ali rekonstrukcije. Možna je ponovna izgradnja cerkvice na prvotni lokaciji. Uredi se večje parkirišče ob dostopu in prireditveni prostor. Dovoljena je postavitve začasnih objektov (gostinskih, turističnih), v skladu z določili in dovoljenji pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

#### **109. člen**

### **površine drugih območij – BD**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za prostorske enote z



oznako AJBD1, AJBD2, AJBD3, AJBD4, AJBD5.

Za enoti urejanja prostora AJBD1 in AJBD2 je obvezna izdelava OPPN, za enoto urejanja AJBD2 tudi po predhodni izvedbi javnega natečaja. Izhodišča za OPPN in natečajne pogoje za enoto urejanja AJBD2 so: direkten dostop do zahodne obvozne ceste, masovno parkirišče, atraktiven objekt ali objekti kot nov urbanistični simbol, ki daje mestu nove arhitekturne kakovosti. Smernice za OPPN so tudi točke od (3) do (5) tega člena.

(2) Namembnost v enotah urejanja prostora AJBD1 in AJBD2: sejmišče, zabavišni park, prireditveni prostor, letalski ali podoben muzej. Prostor je lahko namenjen tudi izobraževalnim dejavnostim.

Namembnost v enotah urejanja prostora AJBD3, AJBD4 in AJBD5: nakupovalna središča.

(3) Dopustne vrste objektov v prostorskih enotah AJBD1 in AJBD2:

- Sejemske dvorane, razstavišča (12302).
- Stavbe za kulturo in razvedrilo (12610) – velja za cirkuse, glasbene paviljone ipd.

- Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja za zabaviščne parke, trge, zelenice in druge urejene zelene površine.

Dopustne ureditve v prostorskih enotah AJBD3, AJBD4 in AJBD5:

- Trgovske stavbe (12301).

V enotah urejanja prostora AJBD1, AJBD2 in AJBD3 so dopustne vrste objektov tudi:

- Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste (21120), velja za cestne priključke in križišča, pristope do objektov, funkcionalne prometne površine, parkirišča.

- Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja (222), razen čistilnih naprav.

(4) Druge dopustne vrste ureditve v prostorskih enotah AJBD1 in AJBD2::

Poleg sejmskih, razstavnih in zabaviščnih prostorov v objektih in izven njih so dovoljeni objekti letalskega ali podobnega muzeja, funkcionalni pisarniški prostori, gostinski programi, prodaja spominkov, dvorane za audio-vizualne prezentacije (virtualni muzej), sanitarije, povezava z letališčem (prikaz letenja s starimi letali ipd.); ograje, razsvetljava, objekti za oglaševanje, spremljajoči zabavni program.

Kot začasna raba je v prostorski enoti dovoljena: vrtičkarstvo, kmetijska raba (npr. plastenjaki, rastlinjaki, vrtnarija).

Objekti in naprave morajo biti v skladu s predpisi civilnega letalstva glede na bližino letališča.

(5) Kot ostali prostorski izvedbeni pogoji veljajo izvedbeni pogoji iz 65. člena tega odloka.

## **110. člen športni centri – BC**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za prostorske enote:

AJBC1, AJBC2, AJBC3

DPBC1

PRBC1.

(2) Namembnost:

Namembnost so športne površine in objekti za športne aktivnosti in prireditve.

Prostorske enote so namenjene športnim in rekreacijskim dejavnostim v pokritih (dvoranskih) igriščih ali vadiščih ali na tistih, ki zahtevajo umetne – utrjene površine in tribune, kot so atletski in nogometni stadioni, igrišča za tenis, zimsko-letno kopališče, vodni park, kegljišče, balinišče in druge. Možne so tudi dejavnosti, ki se neposredno vežejo na športne dejavnosti, kot so športna društva, gostišča, popravila, izposoja in prodaja športnih rekvizitov, sanitarije, garderobe ipd.

(3) Dopustne vrste objektov:

- Športne dvorane (12650).
- Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122), razen smučišč in žičniških naprav, igrišč za golf, vzletišč, jahališč, živalskih in botaničnih vrtov.
- Športna igrišča (24110) razen površin za avtomobilske in motoristične dirke, kolesarske ali konjske dirke.
- Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120), neutrjene ceste in kolovozi, gozdne ceste.
- Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222) razen čistilnih naprav.

(4) Kot ostali prostorski izvedbeni pogoji veljajo izvedbeni pogoji iz 65. člena tega odloka.

## **12.1.5 OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN – Z**

### **111. člen**

#### **površine za oddih, rekreacijo in šport – ZS**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za prostorske enote:

- AJZS1, AJZS2, AJZS3, AJZS4
- BAZS1, BAZS2
- BRZS1
- BUZS1
- COZS1
- ČRZS1, ČRZS2, ČRZS3
- DLZS1
- DOZS1, DOZS2, DOZS3, DOZS4
- DPZS1
- GAZS1, GAZS2
- GJZS1, GJZS2
- HRZS1
- KAZS1
- KGZS1, KGZS2, KGZS3, KGZS4
- KVZS1, KVZS2, KVZS3
- LOZS1
- MAZS1
- OTZS1, OTZS2
- PLZS1
- PNZS1, PNZS2, PNZS3, PNZS4

POZS1, POZS2  
PRZS1, PRZS2  
PTZS1  
RAZS1  
SEZS1, SEZS2, SEZS3  
SKZS1  
SMZS1, SMZS2  
ŠMZS1  
TAZS1  
TEZS1  
UHZS1, UHZS2, UHZS3  
VGZS1, VGZS2, VGZS3  
VIZS1  
VKZS1  
VOZS1, VOZS2  
VRZS1  
VTZS1  
VŽZS1, VŽZS2  
ZAZS1  
ŽAZS1

(2) Izdelava OPPN je obvezna za enote urejanja prostora: ZACD1+TAZS1+ZAPO1 (skupni OPPN prenove); UHZS1.

(3) Namembnost:

Namembnosti prostorske enote so zelene površine za oddih, rekreacijo in šport na prostem. Zlasti je namembnost za otroška igrišča, športna igrišča na naravnih (travnatih ali peščenih) terenih, večnamenske zelenice, prostori in kurišča za piknike v naravi, trim steze, zelene površine s peščevimi, kolesarskimi in jahalnimi potmi, dostopi do vodnih površin, za površine za obvodno rekreacijo, smučišča, sankališča, ipd.

(4) Dopustne vrste objektov:

- Športna igrišča (24110) razen površin za avtomobilske in motoristične dirke.
- Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122).
- Druge nestanovanjske stavbe (1740) – velja za javne sanitarije.
- Bifeji, točilnice, bari do 50 m<sup>2</sup> BEP (12112).

(5) Druge dopustne ureditve:

Dopustni pomožni objekti so igriščne ograje.

Dopustni začasni objekti so objekti namenjeni sezonski turistični ponudbi razen kampov, začasni objekti namenjeni prireditvam, prekritje odprtih športnih igrišč z začasnimi konstrukcijami.

Vse ureditve za potrebe rekreacije in športa v območjih Nature 2000 in drugih območjih varstva narave morajo biti skladne z določili varstva narave.

Ureditve za šport in rekreacijo v naravnem okolju so del turistične ponudbe, pa tudi pristočasnih aktivnosti lokalnega prebivalstva. Utrjena športna igrišča (rokomet, košarka, odbojka, balinanje) so dovoljena v okviru smučarskega središča Tiha dolina in ob šolskih objektih. Ureditve za nordijsko smučanje (teki, skoki) so v Tihi dolini, z dodatno ponudbo družinskega smučišča in posebnih oblik zimskih športov (pasje vprege, motorne sani po gozdnih poteh). Možno je umetno zasneževanje iz bazenov meteorne vode, ki se uredijo kot sonaravna ojezeritev. Dovoljena je razširitev smučišča na Vodica s postavitvijo vlečnice in ureditev za umetno zasneževanje (enota urejanja VOZS2).

Ohranja se ureditve za rekreacijo v obliki pohodništva in planinarjenja, in sicer po obstoječih poteh, če potekajo čez enoto urejanja prostora (Slovenska geološka pot, Slovenska planinska pot, Pot po Dolu gor in dol, Pot po Angelski gori, Gozdna učna pot itd.). Gozdne ceste, poljske poti so namenjene tudi kolesarjenju in jahalnim športom. V okviru kmečkih gospodarstev je možna vzreja konj in postavitve ograd ali gojenje divjadi v oborah. Možna je izgradnja kopalnih bazenov, teras in otroških igrišč za rekreacijo poleti, če se prostorska enota nahaja v ali ob naselju. Dovoljene so tudi ureditve za športne aktivnosti, kot so zmajarstvo, balonarstvo in drugi zračni športi.

Dovoljene so ureditve počivališč, razgledišč, manjših parkirišč ob cestah za ogled naravnih znamenitosti oz. razglednih točk, postavitve kažipotov, oglasnih tabel in drugih obeležij turistične in kulturne ponudbe v območju.

(6) Velikost in izkoriščenost:

Višina objektov je lahko največ P, ureditev parkirišč je dovoljena samo za uporabnike igrišč. Delež zelenih površin mora biti vsaj 80%, zazidanost (FZ) pa največ 10%.

(7) Kot ostali prostorski izvedbeni pogoji veljajo izvedbeni pogoji iz 87. člena tega odloka.

(8) Določila tega člena so tudi smernice za izdelavo OPPN.

#### **112. člen**

### **posebni dodatni izvedbeni pogoji za rekreacijsko območje in gozdni park Školj**

(1) Ta člen določa posebne dodatne prostorske izvedbene pogoje za prostorsko enoto AJZS3.

(2) Dopustne ureditve:

Dovoljena je ureditev peš poti na planoti Školj, trim stez, prostorov za piknike v naravi, razgledišč na robu planote. Druge vrste objektov niso dovoljene. Niso dovoljene nobene ureditve za dejavnosti, ki bi s hrupom, vožnjo, možnim razlitjem goriva ogrožale naravno okolje, kot so gorsko kolesarjenje, motokros, hrupne in masovne prireditve ipd. V delu prostorske enote pod vodohranom je dovoljen poligon za gorsko kolesarjenje.

(3) Območje planote Školj (AJZD8) ni vključeno v območje urbanističnega načrta mesta Ajdovščina.

(4) Kot ostali prostorski izvedbeni pogoji veljajo izvedbeni pogoji iz 79. člena tega odloka.

#### **113. člen**

### **posebni dodatni izvedbeni pogoji za enoto urejanja prostora Vogršček – vzhodni del**

(1) Ta člen določa posebne dodatne prostorske izvedbene pogoje za prostorsko enoto VGZS1.

(2) Namembnost:

Oddih, šport in rekreacija v povezavi z vodno površino.

Namembnosti obalne črte in priobalnih zemljišč so: pasivna rekreacija, kot so opazovališča rastlin, živali, sprehodi ob obali itd.

(3) Dopustne vrste objektov in druge dopustne ureditve:

- Pregrade in jezovi (21520) – velja za jez in akumulacijo vode.
- Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja samo za zelenice in druge urejene zelene površine.
- Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120), velja samo za peš in kolesarske poti.
- Druge nestanovanjske stavbe (12740) – velja samo za javne sanitarije.
- Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222) razen čistilnih naprav.

(4) Druge dopustne ureditve:

Možna je ureditev poti za vzdrževanje akumulacije. V 15 m pasu se ohranja gozdna ali kmetijska raba in obrežna zarast. Gradnja drugih objektov od navedenih ni dovoljena.

Možne so ureditve za ribolov, ureditev dostopov do vode, ploščadi za sončenje, sprehajalnih poti in postavitvev premičnih sanitarij. Na odseku avtoceste, ki poteka čez območje, je predvidena postavitvev protihrupne ograje. Možne so hidrotehnične ureditve v cilju večje kakovosti in količine vode, kot je speljava lokalnih potokov v akumulacijo. Ob vstopu v območje se uredi parkirišča in do njega z lokalne ceste.

#### **114. člen**

#### **posebni dodatni izvedbeni pogoji za enoto urejanja prostora Vogršček – zahodni del**

(1) Ta člen določa posebne dodatne prostorske izvedbene pogoje za prostorski enoti VGZS2 in VGZS3.

(2) Namembnost vodne površine in priobalnih zemljišč:

Vodna in obvodna rekreacija, kot so čolnarjenje, deskanje, jadranje, ribolov; dovoljene ureditve so obalna pešpot, pikniki v naravi, prostor za kampiranje (avtokamp), prireditveni prostor z gostinskim objektom, plesiščem, prireditvenim odrom, parkiriščem, otroško igrišče, večnamensko igrišče za igre z žogo.

(3) Dopustne vrste objektov in druge dopustne ureditve:

- Gostilne, restavracije in točilnice, velja samo za okrepčevalnice in bifeje (12112).
- Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, velja samo za avtokampe (12120).
- Pregrade in jezovi (21520) – velja za jez in akumulacijo vode.
- Športna igrišča (24110) – velja samo za vodne športe, bazenska kopališča na prostem.
- Garažne stavbe (1240) – velja samo za čolnarne in kolesarnice.
- Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja samo za otroška in druga javna igrišča, vodne objekte na prostem, zelenice in druge urejene zelene površine.
- Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120), razen jahalne steze, neutrjene ceste in kolovozi, gozdne ceste.
- Druge nestanovanjske stavbe (12740) – velja samo za javne sanitarije.

– Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222) razen čistilnih naprav.

(4) Druge dopustne ureditve:

Na območju Vogršček–južni del v enotah urejanja VGZS2 in VGZS3, ki je izven vodne površine in obvodnih zemljišč, je dovoljena izgradnja gostinskega objekta, avtokampa, sanitarij, začasnih gostinskih kioskov, klopi, izposojevalnice čolnov – čolnarne, dostopov do akumulacije, ureditev obrežne peš poti in (ali) poti za vzdrževanje akumulacije. Kanalizacija se priključi na malo čistilno napravo. Dostop je po lokalni cesti s podvozom pod hitro cesto s parkiriščem ob vstopu v območje.

Vsi objekti na obali morajo biti nad koto najvišje vode v akumulaciji. Niso dovoljene ureditve, ki bi poslabšale funkcijo akumulacije, t.j. zaloge vode za namakanje. Možne so vse ureditve za izboljšanje hidrotehničnih lastnosti akumulacije, kot so regulacije pritokov, odvzem materiala iz dna akumulacije, čiščenje, poglobljanje. Ohranja se obrežna vegetacija.

(5) Kot ostali prostorski izvedbeni pogoji veljajo izvedbeni pogoji iz 79. člena tega odloka.

### **115. člen** **parki – ZP**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za prostorske enote:  
AJZP1, AJZP2, AJZP3, AJZP4, AJZP5, AJZP6, AJZP7, AJZP8, AJZP9, AJZP10,  
AJZP11, AJZP12  
HRZP1, HRZP2  
TAZP1  
VKZP1

(2) Izdelava OPPN je obvezna za enoto urejanja prostora: AJZP1, HRZP1 (pejsažno-parkovni OPPN).

(3) Namembnost:

– Namembnost so parki kot urejena območja odprtega prostora v naselju.  
– Prostorska enota AJZP12 je opuščeno pokopališče, ki se ga ureja kot spominski park, za prostorsko enoto ne veljata točki (4) in (5) tega člena.

(4) Dopustne vrste objektov:

– Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja samo za javne vrtove, parke in otroška igrišča.  
– Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120) – velja samo za pešpoti, pristope do objektov, funkcionalne površin ob objektih.  
– Pregrade in jezovi (21520) – velja samo za jezove za akumulacijo vode, objekte za zaščito rečnih bregov, ureditev strug, objektov za zaščito pred poplavami.  
– Druge nestanovanjske stavbe (12740) – velja samo za javne sanitarije.  
– Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222) razen čistilnih naprav.

– V prostorski enoti AJZP12 je opuščeno pokopališče, kjer niso dovoljeni novi objekti razen pešpoti in pokopališki zid oz. ograja.

(5) Dopustne vrste stavb in druge dopustne ureditve:

Oblikovane parkovne ureditve, ki vključujejo peš poti, otroška igrišča, drevesa, grmovnice, cvetlične grede. Zlasti ob površinskih vodotokih so možne ureditve

okrasnih bazenov oz. bajerjev. V parku se lahko ohranja lokalni biotop (obrežna zarast, skalovje, vrtača, gozdni otok ipd.)

V sklopu parkovne površine naselja se lahko uredi najnujnejša igrišča in športna vadišča, in sicer igrišče za predšolske in mlajše šolo-obvezne otroke in večnamensko igrišče za igre z žogo, če naselje nima šolskega igrišča. Če se park nahaja v središču naselja, se lahko uredi prostor za počitek in srečevanja (klopi, robniki ali zidci, ki omogočajo sedenje, mize).

V prostorski enoti niso dovoljeni objekti za oglaševanje, razen če so v zvezi s kulturnimi, športnimi, turističnimi in podobnimi prireditvami ali ponudbo. Možne so table (panoji) z opisi krajevnih zanimivosti, kažipoti, javna razsvetljava in podobne ureditve, ki naj bodo oblikovno skladni ali enotni.

Prostorska enota AJZP12 se ureja kot park spominov, ohranja se stanje, uredi se kot park z negovanim zelenjem, ohranjanjem nagrobnikov, zidcem okoli območja pokopališča.

(6) Oblikovanje:

Oblikovanje parka mora biti v skladu z grajenimi in naravnimi značilnostmi krajine in bližnjega naselja, kar še zlasti velja za vrste vegetacije, ureditve teras, poti, stopnišč, ograj in podobnih ureditev v parku in gradbenih materialov. Oblikovanje je možno v tradicionalnem slogu in materialih (kamen, les) ali kot nasprotje naravnim strukturam (steklo, plastika, nerjaveče jeklo) ali kot domiselna kombinacija materialov, barv in oblik.

(7) Določila tega člena so tudi smernice za izdelavo OPPN.

#### **116. člen**

##### **posebni dodatni izvedbeni pogoji za parka ob Ricattijevi vili**

(1) Ta člen določa posebne dodatne prostorske izvedbene pogoje za prostorsko enoto: AJZP4 (park ob Ricattijevi vili).

(2) Dopustne vrste gradenj, vrste objektov in druge ureditve v enoti AJZP4.

Obvezna je ohranitev visokih dreves, obnova okrasnega drevja, ohraniti je potrebno osno zasnovano parka do vile. Ni dovoljena širitev parkirišč ali peš utrjenih površin okoli vile. Obvodna ureditev ob Hublju se oblikovno uskladi s parkom. Vilo se lahko prenove ali adaptira za pisarniške, turistične, gostinske, družbene in podobne dejavnosti z ohranitvijo glavnih oblikovnih (historičnih) kakovosti. Drugi objekti se lahko prenovejo, dovoljena je nadomestna gradnja

(3) Kot ostali prostorski izvedbeni pogoji veljajo izvedbeni pogoji iz 83. člena tega odloka.

#### **117. člen**

##### **posebni dodatni izvedbeni pogoji za manjše parke ob Hublju in Grajščku**

(1) Ta člen določa posebne dodatne prostorske izvedbene pogoje za prostorske enote AJZP1, AJZP3, AJZP8, AJZP9, AJZP10, AJZP11.

(2) Dopustne vrste gradenj, vrste objektov in druge ureditve ter oblikovanje:

Dovoljene so ureditve pešpoti v skladu z UN, sajenje okrasnega drevja, grmičevja in cvetličnih nasadov, ureditev kolesarskih stez v skladu z UN, ureditev otroških igrišč, klopi, javne razsvetljave, košev za odpadke, kažipotov.

Ureditev parkirišč, ki bi zmanjševala zelene površine ni dovoljena, možna je samo na mestu odstranjenih objektov ali opuščenih površin dvorišč ali odprtih skladišč. Možna je postavitve začasnih gostinskih objektov, šotorov za prireditve, kioskov pod pogojem, da se po prireditvi vzpostavi prvotno stanje.

Obvodni prostor Hublja in Grajščka se lahko obogati z ureditvijo ribnikov ali okrasnih akumulacij. Varstveni pas ob vodotoku širine 5 m na vsaki strani vodnega zemljišča se uredi kot javno dostopno zelenico. Ob vodotoku se lahko uredi pot za vzdrževanje in čiščenje struge ali imajo to funkcijo obstoječe poti.

Ob vodi se v čim večji možni meri ohranja kakovostno avtohtono rastlinstvo.

Dopustna je izgradnja brvi za pešce in mostov v skladu z UN. Dopustna je ureditev črpališč požarne vode.

(3) Kot ostali prostorski izvedbeni pogoji veljajo izvedbeni pogoji iz 83. člena tega odloka.

### **118. člen površine za vrtičkarstvo - ZV**

(1) Ta člen določa posebne izvedbene pogoje za prostorsko enoto: AJZV1. Enota se ureja z OPPN.

(2) Namembnost:

Namembnost je prostočasna kmetijska dejavnost.

(3) Dopustne vrste objektov:

Druge nestanovanjske kmetijske stavbe (12714), velja za vrtno ute, ki izpolnjujejo pogoje za enostavne objekte.

Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120), velja za pešpoti, pristope do zemljišč in parkirišče.

Arteški ali drugi vodnjaki (22223).

(4) Druge dopustne ureditve:

V območju vrtičkarstva se načrtujejo parcele s peš dostopi, lokacije dostopov do vode za zalivanje in za kompost. Vrtno ute (lope) so dovoljene samo po enotnem načrtu. Ob dostopu do območja se uredi parkirišče in je dostop do vrtičkov možen samo peš. Okoli območja se uredi živo mejo vsaj višine 2 m, ki omogoča vidno izolacijo. Živa meja na južnem robu ob čistilni napravi ni obvezna. Živo mejo ob potoku Hubelj lahko nadomešča tudi značilna obrežna vegetacija. Oskrba z vodo je možna tudi z direktnim črpanjem iz potoka Hubelj.

(5) Določila tega člena so tudi smernice za izdelavo OPPN.

### **119. člen druge urejene zelene površine – ZD**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za prostorske enote: AJZD1, AJZD2, AJZD3, AJZD4, AJZD5, AJZD6, AJZD7, AJZD8, AJZD9, AJZD10, AJZD11, AJZD12



BAZD1, BAZD2  
BRZD1  
BUZD1, BUZD2, BUZD3, BUZD4, BUZD5  
CEZD1, CEZD2  
COZD1, COZD2, COZD3, COZD4, COZD5, COZD6, COZD7  
ČRZD1, ČRZD2, ČRZD3, ČRZD4  
DLZD1  
DOZD1, DOZD2, DOZD3, DOZD4, DOZD5  
DPZD1, DPZD2  
GAZD1  
GZZD1  
HRZD1, HRZD2, HRZD3  
HUZD1  
KAZD1, KAZD2  
KOZD1  
KVZD1, KVZD2  
LOZD1, LOZD2, LOZD3, LOZD4, LOZD5  
OTZD1, OTZD2, OTZD3  
PLZD1  
PNZD1  
POZD1, POZD2  
PRZD1  
PTZD1  
RAZD1, RAZD2  
SEZD1, SEZD2  
SKZD1, SKZD2, SKZD3  
ŠMZD1  
TAZD1  
TEZD1, TEZD2  
USZD1  
VIZD1  
VKZD1  
VRZD1, VRZD2, VRZD3  
VTZD1  
VŽZD1  
ŽAZD1

(2) Namembnost:

Namembnost so zeleni pasovi z zaščitno in drugo funkcijo.

(3) Dopustne vrste objektov:

Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja samo za otroška in druga javna igrišča, zelenice in druge urejene zelene površine.

Objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na ogroženih območjih (24202).

Pregrade in jezovi (21520) – velja za objekte za zaščito bregov in ureditve strug, hudourniške pregrade, nasipe za zaščito pred poplavami.

Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120) – velja samo za pešpoti, podeželske ceste in poti, kolesarske in jahalne steze, pristope do objektov in zemljišč.

(4) Druge dopustne ureditve

Zelene površine, ki imajo zaščitno funkcijo, se uredi kot pas drevja, ob parcelnih mejah tudi s kombinacijo pasu drevja in ograje.

Na zeleni površini se ohranja kakovostne obstoječe drevesne in grmovne sestoje, obvodno vegetacijo, značilne poljedelske terase. V sklopu zelene površine se lahko ureja okrasne bazene, skalnjake, pešpoti, kolesarske poti, počivališča. Lahko se odstrani drevje, če zakriva poglede na značilne dominante. Lahko se ohranja primarna raba, zlasti vinograd, sadovnjak, travnik, pri čemer mora biti kmetijska dejavnost podrejena urbanemu okolju. Obstoječih poti ni dovoljeno zapirati oz. ovirati javne uporabe, tudi če potekajo po zasebnem zemljišču.

Ureditev zelenih površin lahko vključuje peš poti, otroška igrišča, zasaditev dreves, grmovnic, cvetličnih gred. Zlasti ob površinskih vodotokih so možne ureditve okrasnih bazenov oz. bajerjev.

V sklopu zelenih površin naselja se lahko uredi najnujnejša igrišča in športna vadišča, in sicer igrišče za predšolske in mlajše šolo-obvezne otroke in večnamensko igrišče za igre z žogo, če naselje nima šolskega igrišča.

Ohranja ali na novo vzpostavlja se značilno drevje in druge ureditve zelenih sestojev v vaškem središču.

V prostorski enoti se kot biotop lahko ohranja značilno prvobitno naravno okolje, kot so vrtača, skalovje, gozdni otok, mlaka ipd.

V prostorski enoti niso dovoljeni objekti za oglaševanje, razen če so v zvezi s kulturnimi, športnimi, turističnimi in podobnimi prireditvami ali ponudbo. Možne so table (panoji) z opisi krajevnih zanimivosti, kažipoti, javna razsvetljava in podobne ureditve, ki naj bodo oblikovno skladni ali enotni. Oblikovanje je možno v tradicionalnem slogu in materialih (kamen, les) ali kot nasprotje naravnim strukturam (steklo, plastika, nerjaveče jeklo) ali kot domiselna kombinacija materialov, barv in oblik.

## **120. člen**

### **posebni dodatni izvedbeni pogoji za pejzažni park Školj**

(1) Ta člen določa posebne dodatne prostorske izvedbene pogoje za prostorsko enoto AJZD8.

(2) Namembnost:

Pejzažni park, naravna zelena površina.

(3) Dovoljeni posegi v prostor: ureditev pešpoti in peš dostopov iz naravnih materialov, razglednih točk, počivališč, ureditev kolesarskih poti, ki so ločene od pešpoti, prezentacija arheoloških najdb. Prepoved voženj z motornimi vozili.

(4) Vrste objektov: Pešpoti, kolesarske poti, ograje, klopi, napisne table, kažipoti. Urejeni dostopi iz Polic, Pal, izvira Hublja.

(5) Oblikovanje:

Nega in kultiviranje značilnih terenskih oblik in vegetacije suhe kraške planote. Ustvarjanje novih kakovosti z zasaditvami vegetacije.

(5) Kot ostali prostorski izvedbeni pogoji veljajo pogoji iz 83. člena tega odloka.

## **121. člen** **pokopališča – ZK**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za sledeče enote urejanja prostora

AJZK1  
BAZK1  
BRZK1  
BUZK1  
COZK1  
ČRZK1, ČRZK2  
DOZK1  
GAZK1  
GJZK1  
KAZK1  
LOZK1  
MAZK1  
OTZK1  
PNZK1  
POZK1  
SEZK1  
SKZK1  
STZK1  
ŠMZK1  
VKZK1  
VRZK1  
VŽZK1

(2) Namembnost:

Namembnost so površine za pokop in za spomin na umrle. Pokopališča ohranjajo namembnost (se jih ne ukinja ali seli).

(3) Dopustne vrste objektov:

- Pokopališča (24204).
- Stavbe za opravljanje verskih obredov (12721).
- Pokopališke stavbe in spremljajoči objekti (12722).
- Kulturni spomeniki (12730).
- Stavbe za druge storitvene dejavnosti (kot sestavni del dejavnosti v območju pokopališča (12304).
- Distribucijski cevovodi za vodo (22221) in distribucijski elektroenergetski vodi (22240).

(4) Dopustne vrste gradenj in drugi posegi v prostor:

Dovoljene so pokopališke dejavnosti s funkcionalnimi objekti in površinami, kot so poslovilni in komunalni objekt, prodaja cvetja in drugih potrebščin v zvezi s pokopališčem. Dopustna je razširitev pokopališča in pokopališkega zidu, ureditev parkirišča, poti slovesa, ekološkega otoka. Lahko se uredi del za žarni pokop in druge oblike pokopa. Izvedejo se ureditve za premagovanje arhitektonskih ovir, kot so klančine, držala, ograje. Odstranitev značilnega pokopališkega zidu je možna samo v delu razširitve pokopališča. Pri razširitvi pokopališča v gozd ali na reliefno razgiban

teren je možna ureditev parkovnega ali gozdnega dela pokopališča.

(5) Velikost objektov:

Poslovilni in komunalni objekt morata biti gabaritno skladna z obstoječo arhitekturo pokopališča in krajino. Zmogljivost objektov in kapaciteta parkirišča morata biti v skladu s predpisi.

(6) Oblikovanje:

Oblikovanje mora biti skladno z zgodovinskim izročilom, krajinskimi značilnostmi, prostorskim merilom in arhitekturnimi kakovostmi pokopališča, ki ga tvorijo kapela oz. poslovilni objekt, pokopališki zid, obstoječa drevesa. Nov poslovilni objekt lahko ustvari nove likovne kakovosti. Uredi se lahko nova pot slovesa z ustreznim pietetnim obeležjem po obstoječi ali novi lokalni oz. vaški poti in z ustrežno ozelenitvijo. Oglasni objekti niso dovoljeni, možne so postavitve luči, klopi, verskih znamenj, napisnih tabel v zvezi z dejavnostjo pokopališča. Obstoječi značilni pokopališki zid se ohrani oz. obnovi.

Ohranja se značilna lega pokopališča v krajini, kar pomeni lego praviloma izven naselja.

Pokopališča, ki so v varstvenem režimu kulturne dediščine, se ureja v skladu z določili varstva. Vojaška pokopališča imajo poseben režim in se okolico ureja kot park spomina oz. kulturno krajino.

Na površinah, ki so predvidene za razširitev pokopališča, se kot začasna raba lahko ohranja obstoječa raba.

V neposredni bližini, vključno v izrazitem vidnem območju pokopališča ne sme biti novih dejavnosti ali razširitev tistih obstoječih dejavnosti, ki so v neskladju z značajem pokopališča, kot so: industrija, kamionska parkirišča, odprta skladišča, energetski in komunalni objekti in je v tem primeru potrebna fizična in vidna ločitev z zidom ali objektom oz. vizualna ločitev z drevjem.

(7) Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo

Pokopališče se priključuje na javno prometno, vodovodno in elektro omrežje. Če ima komunalni objekt sanitarije, so le-te lahko priključene na septično jamo, dovoljene so prenosne sanitarne enote.

Prostor za kompostiranje in zbiranje odpadkov se vizualno loči z živo mejo, zidcem, objektom ali na drug primeren način.

## **12.1.6. OBMOČJA IN OMREŽJA PROMETNE INFRASTRUKTURE – P**

### **122. člen**

#### **avtoceste in hitre ceste s priključki – PO in DC ter območja možnega prepletanja dejavnosti s področja prometa**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za območje hitre ceste Razdrto – Nova Gorica na prostoru občine Ajdovščina in za enotah urejanja prostora AJPO2 in AJPO3.

(2) Namembnost:

Namembnost v enotah AJPO2 in AJPO3 je dejavnost gospodarskih družb s področja cestnega prometa in prometnih terminalov.

(3) Dopustne vrste objektov:

- Avtoceste, hitre ceste, glavne in regionalne ceste (21110).

- Bencinski servisi (12303).
- Mostovi in viadukti (21410).
- Predori in podhodi (21420).
- V prostorskih enotah AJPO2 in AJPO3 so dovoljene restavracije in gostilne (12112).

(4) Dopustne vrste gradenj in druge ureditve:

Prometne površine s spremljajočimi dejavnostmi na počivališčih, kot so parkiranje, gostinske, turistične in podobne dejavnosti.

Dovoljena je ureditev nadvozov in podvozov, nadhodov ali podhodov. Dovoljena je postavitev protihrupnih ograj ali zelenih sten. Ureditve ob cesti morajo ohranjati ali odpirati poglede na Vipavski križ, akumulacijo Vogršček in panoramo mesta Ajdovščina. Možen je nov priključek Dolga Poljana. Na počivališčih ob hitri cesti so dovoljeni: bencinski servisi, gostinski objekti, parkirišča za osebna vozila, avtobuse in tovornjake, turistično-informacijski objekti, sanitarije, zelenice z otroškim igriščem. Objekti za oglaševanje morajo biti izven pomembnih vedut, zlasti so lahko ob proizvodnih conah v Ajdovščini.

Dovoljena je ureditev javne razsvetljave na počivališčih in priključkih. Upošteva se varstveni pas ob hitri cesti v skladu s predpisi.

(5) Kot ostali izvedbeni pogoji veljajo skupni izvedbeni pogoji in predpisi s področja cestnega prometa.

### **123. člen**

#### **ostale državne ceste – DP**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za območja magistralne/državne ceste Vipava – Ajdovščina – Nova Gorica in Črni Vrh – Col – Ajdovščina.

(2) Namembnost:

Namembnost je dejavnost gospodarskih družb s področja cestnega prometa s spremljajočimi dejavnostmi.

(3) Dopustne vrste objektov:

- Glavne in regionalne ceste (21110).
- Bencinski servisi (12303).
- Mostovi in viadukti (21410).
- Predori in podhodi (21420).

(4) Dopustne vrste gradenj:

Dovoljena je ureditev nadhodov ali podhodov, mostov, ureditev za umirjanje prometa, pločnikov, kolesarskih stez, priključkov lokalnih cest v skladu s predpisi in v skladu OPPN oz. izvedbeni pogoji, ki veljajo v prostorski enoti, če cesta poteka ob zadevni prostorski enoti, ureditve horizontalne in vertikalne signalizacije, vodnih prepustov in drugih objektov za odvajanje meteorne vode, lovilnih bazenov, ureditev za zaščito pred erozijo, ureditev postajališč za avtobuse z nadstrešnicami, ureditev javne razsvetljave, drevoredov, okrasnih zelenic. Oglasne table so dovoljene izven pomembnih vedut in se dovoljujejo ob potekih ob obrtnih ali industrijskih conah ter ob letališču. Pri izstopih do pomembnih turističnih točk so dovoljeni ustrezni napisi oz. reklamiranje (npr. Vipavski križ, cerkev v Budanjah, akumulacija Vogršček, mesto Ajdovščina). Dovoljena je ureditev ločilnih pasov (ozelenjenih), rekonstrukcije križišč,

izgradnja krožišč, ukinjanje križišč in druge ureditve za umirjanje oz. izboljšanje prometa. Dovoljene so protihrupne ograje, zelene stene.

Državna cesta Predmeja – Col, ki se podaljšuje na Lokve do Tolmina, je osrednja prometna os na območju Gore – Trnovska planota, ima hkrati značaj turistično-panoramske ceste z možnostjo ureditve parkirišč in razgledišč. Na tej prometnici poteka tudi avtobusni javni potniški promet. Odsek ceste od Predmeje proti Lokvam se asfaltira.

Upošteva se varstveni pas ob cestah v skladu s predpisi.

Državna cesta Col – Podkraj – Kalce se na območju arheološkega parka Hrušica deviira južno od sedanje trase usklajeno s potekom plinovoda.

Rezervat obvozne ceste Col – Dolenje mimo Ajdovščine in Dolenje – Vrtovče omogoča ohranitev obstoječe rabe (gozd, kmetijska zemljišča), vse nove gradnje na rezervatu ceste niso dovoljene. Dovoljene tudi niso druge ureditve, ki bi bistveno vplivale na stroške ali tehnično izvedljivost ceste.

(5) Kot ostali izvedbeni pogoji veljajo skupni izvedbeni pogoji in predpisi s področja cestnega prometa.

#### **124. člen** **lokalne ceste – LC**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za območja lokalnih cest.

(2) Namembnost:

Namembnost je dejavnost gospodarskih družb s področja cestnega prometa s spremljajočimi dejavnostmi.

(3) Dopustne vrste objektov:

- Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste in gozdne ceste (21120).
- Mostovi in viadukti (21410).
- Predori in podhodi (21420).

(4) Dopustne vrste gradenj in druge dopustne ureditve:

Dovoljene so ureditve za umiritev, izboljšanje varnosti in pretočnosti prometa skozi naselja, izgradnje in rekonstrukcije križišč, ureditev krožišč, ureditev horizontalne in vertikalne signalizacije, ureditev prepustov za meteorne vodo, izgradnja pločnikov, kolesarskih stez. Na razširitvah cest in v skladu s predpisi je možno parkiranje ob cesti; dovoljena je ureditev cestnih priključkov, drevoredov, razsvetljave, avtobusnih postajališč, ekoloških otokov, ramp za hlodovino. Izgradnja bencinskih servisov ni predvidena. Postavitev objektov za oglaševanje je dovoljena na potekih skozi gospodarske cone ali v povezavi z lokalnimi značilnostmi. Dovoljene so napisne table s sporočili o krajevnih znamenitostih (Hrušica, Gojače, Planina, Sv. Pavel, Tabor, izvir Hublja, izstopi v mesto Ajdovščina, dostopi do reke Vipave, graščine Trilek in Velike Žablje, itd.).

Upošteva se varstveni pas ob cesti v skladu s predpisi.

Za obvozno cesto ob mestu Ajdovščina vključno z rekonstrukcijo odseka južna obvoznica – Bevkova cesta do Idrijske ceste in nove zahodne obvoznice od križišča z Goriško cesto do križišča z Lokavško cesto veljajo določila iz UN Ajdovščine, to so širši profil, pločniki, drevored.

(5) Kot ostali izvedbeni pogoji veljajo skupni izvedbeni pogoji in predpisi s področja cestnega prometa.

## **125. člen**

### **kolesarske in druge javne poti – OP**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za javne kolesarske poti, pešpoti, jahalne, poljske in gozdne poti.

(2) Namembnost:

Poti so namenjene izvajanju kolesarskega, peš, jahalnega prometa, dejavnosti gozdarstva in kmetijstva, požarne varnosti, intervencijam ob zaščiti in reševanju, vzdrževanju vodnih površin. Namembnost poti so lahko istočasne razen če ne gre za neskladnost namembnosti, ki bi ogrožala udeležence v prometu ali izrazito ovirale ali onemogočala osnovno namembnost.

(3) Dopustne vrste objektov:

- Nekategorizirane ceste in gozdne ceste (21120).
- Mostovi, viadukti in brvi (21420).

(4) Dopustne vrste gradenj in druge dopustne ureditve:

Gozdne ceste in poljske poti se uporabijo tudi za kolesarski in peš promet, na Trnovski planoti pozimi nekatere za smučarske teke. Ob gozdnih cestah so dovoljene razširitve za nakladanje hlodovine.

Na celotnem območju občine se uredi povezane, po možnosti krožne kolesarske poti. Višinsko razliko iz doline na Trnovsko planoto kolesarji prevozijo z motornimi vozili s tem, da sta izhodišči za kolesarje na Gori zlasti Predmeja in Col, v Vipavskih Brdih pa Šmarje, Planina in Brje. Na naštetih lokacijah se uredijo parkirišča tudi za potrebe kolesarjenja.

Konjeniški promet se odvija lokalno, in sicer kot športno-rekreacijska dejavnost zlasti na območjih Trnovske planote, Hrušice, Podkrajja, okolice Ajdovščine, vasi pod Čavnom in Vipavskih gričev. Kot jahalne poti se lahko porabijo manj frekventirane poljske poti in gozdne ceste ali pa uredijo nove poti.

Jahalne poti so v načelu ločene od poti za pešce in kolesarje.

(5) Kot ostali izvedbeni pogoji veljajo skupni izvedbeni pogoji in predpisi s področja cestnega prometa.

## **126. člen**

### **železnice – PO in PŽ**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za površine železnic in za območja železniških postaj v enotah urejanja prostora:

AJPO1, AJPŽ1, BAPO1, POPO1, POPŽ1.

(2) Namembnost:

Namembnost je izvajanje dejavnosti gospodarskih družb s področja železniškega prometa, to so površine železnic, postajališč železniškega prometa in drugih objektov ter naprav za odvijanje železniškega prometa in spremljajočim dejavnostim.

(3) Dopustne vrste objektov:

- Glavne in regionalne železnice (21210).
- Postaje, terminali ter z njimi povezane stavbe (1240) – velja za stavbe in terminale železniških in avtobusnih postaj.

- Mostovi in viadukti (21410).
- Predori, podhodi in prehodi (2142).
- Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120) – velja za parkirišča, avtobusna postajališča, pristope do objektov in zemljišč.

(4) Dopustne vrste gradenj in druge dopustne ureditve:

Dovoljene so ureditve za izboljšanje železniškega prometa, pomožni železniški objekti, izven-nivojska križanja, prepusti za površinske tekoče vode, prehodi za živali, postavitve avtomatskih zapornic, signalizacije, prilagoditve trase večjim hitrostim, ukinitve nepotrebnih železniških površin ob postajah, modernizacija, prenova ali novogradnja postajnih poslopij in peronov, rušitve nefunkcionalnih objektov na območjih postaj (čuvajnice, tovarne postaje in rampe, sanitarije ipd.) v skladu s programom prenove železnice, ukinitve ranžirnih ali industrijskih tirov ali izgradnja novih. Upoštevajo se predpisi o varovalnem pasu ob železnici.

Ob železniški postaji se lahko uredi parkirišče za park-and-ride sistem, ki vključuje tudi prostor za kolesa (stojala).

Na stavbah in drugih ureditvah, ki se nahajajo na površinah železnice so, v soglasju z upravljalcem železnice, dovoljena vzdrževalna dela. Če se s projektom za izvedbo železnice ugotovi, da obstoječa stavba ali druga ureditev ni več na površini železnice, se jo priključi območju namenske rabe, ki meji na železnico.

(5) Železniško progo, ki poteka v območju stavbnih zemljišč na nivoju terena, je treba zavarovati z varovalno ograjo.

(6) Kot ostali izvedbeni pogoji veljajo skupni izvedbeni pogoji in predpisi s področja železniškega prometa.

## **127. člen** **letališča – PL**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za letališče Ajdovščino z oznako enote urejanja prostora AJPL1.

(2) Namembnost:

Namembnost je izvajanje dejavnosti s področja letalskega prometa, t.j. letališču vključno s heliportom in dejavnostmi Slovenske vojske. Dopustne so tudi dejavnosti klubov, šolanja, zračnih športov, vzdrževanje in popravilo zračnih plovil. Obstoječe dejavnosti se lahko ohranjajo, ne smejo pa se bistveno širiti znotraj enote urejanja prostora.

(3) Dopustne vrste objektov:

- Letališke steze, ploščadi in radio-navigacijski objekti (213).
- Postaje, terminali (12410) – velja za stavbe in terminale na letališčih, letališke hangarje, kontrolne stolpe za vodenje zračnega prometa, stavbe centrov za iskanje in reševanje zrakoplovov, stavbe letaliških informacijskih centrov in druge podobne radio-navigacijske stavbe.
- Gostinske stavbe (12112) – velja za samostojne stavbe, namenjene strežbi hrane in pijače.
- Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120) – velja za pešpoti, pristope do objektov, funkcionalne površine ob objektih, parkirišča.
- Distribucijski cevovodi, distribucijski in elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja (222) – velja za distribucijske cevovode za pitno in



tehnološko vodo (22221), cevovode za odpadne vode (22231), distribucijske elektroenergetske vode in distribucijska komunikacijska omrežja (22240).

– Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja za zelenice.

– Vojaški objekti (24201).

(4) Dopustne vrste gradenj in druge ureditve:

Dovoljeno je podaljšanje vzletno-pristajalne steze, izgradnja umetne steze (asfaltne, betonske), novogradnja, rekonstrukcija, nadomestna gradnja ali dopolnilna gradnja, odstranitev obstoječih objektov. Dovoljena je izgradnja objektov za hangarje, klube, šolanje, športe, gostinskih objektov, sanitarij, objektov in naprav za servisiranje letal, za kontrolo zračnega prometa, varnost in reševanje. postavitev varnostne ograje, razsvetljave, urejanje parkirišč. Možna je ureditev ločenih površin za heliport, balonarstvo, zmajarstvo, padalstvo, modelarstvo, ureditev površin za parkiranje zračnih plovil. Možna je izgradnja kontrolnega stolpa. Možni so objekti za oglaševanje v povezavi z dejavnostmi zračnih športov.

Meteorne vode iz utrjenih (betoniranih, asfaltiranih) površin vzletno-pristajalne steze, iz parkirne ploščadi letal in avtomobilskih parkirišč se odvajajo v meteorno kanalizacijo.

Enota urejanja prostora AJPL1 ni vključena v urbanistični načrt mesta Ajdovščina.

(5) Velikost in izkoriščenost:

Višina zgradb, zlasti pa kontrolnega stolpa, mora biti usklajena s predpisi o varnosti letalskega prometa.

(6) Oblikovanje:

Oblikovanje naj prispeva nove arhitekturne kakovosti in izraz tehnološkega napredka glede oblik konstrukcij, barv in materialov.

(7) Kot ostali izvedbeni pogoji veljajo skupni izvedbeni pogoji in predpisi s področja letalstva ter s predpisi, ki izhajajo iz določitve izključne rabe (v pristojnosti Ministrstva za obrambo).

## **128. člen** **ostale prometne površine – P in PO**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za enote urejanja prostora

AJP1

AJPO4

BUPO1

COPO1

HRPO1

HUPO1

TAPO1

VGPO1, VGPO2, VGPO3

(2) Namembnost (razen v prostorski enoti AJP1):

Namembnost je izvajanje dejavnosti s področja cestnega prometa, t.j. javnim parkiriščem.

(3) Dopustne vrste objektov:

Lokalne ceste, javne poti, nekategorizirane in gozdne ceste (21120) – velja za

parkirišča, pristope do objektov in zemljišč, obračališča, funkcionalne prometne površine ipd.

(4) Druge dopustne ureditve:

Parkirišča se obvezno zasadi ali obsadi z listopadnim drevjem. Do parkirišča mora biti urejena pešpot oz. pločnik. Na prostoru parkirišča se lahko zgradi podzemna garažna hiša (suterensko parkiranje).

(5) Kot ostali izvedbeni pogoji veljajo skupni izvedbeni pogoji in predpisi s področja prometa.

(6) Ta člen določa tudi območje možnega prepletanja rabe ali začasne rabe s področja prometa AJP1. Za območje se obvezno izdelata OPPN.

(7) Namembnost v prostorski enoti AJP1:

Prostorska enota AJP1 je namenjena dejavnostim s področja zračnega prometa, t.j. širjenju letališča ali letališke infrastrukture ali poligonu varne vožnje – poligonu za učenje vožnje z motornimi vozili.

(8) Dopustne vrste objektov v prostorski enoti AJP1: dopustne so vrste objektov iz 95. člena (3) in drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (24205) – velja za poligon učenja vožnje z motornimi vozili.

(9) Kot dopustne ureditve, velikost, izkoriščenost, oblikovanje in ostali izvedbeni pogoji veljajo točke od (4) do (7) 95. člena.

## **12.1.7 OBMOČJA ENERGETSKE INFRASTRUKTURE – E**

### **129. člen**

#### **območja energetske infrastrukture – E**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za enote urejanja prostora:

AJEe1, AJEe2

CEEe1

DPEp1, DPEp2

VOEe1.

(2) Namembnost:

Namembnost je izvajanje dejavnosti gospodarskih družb s področja energetike in drugih dejavnosti za pridobivanje, transformacijo in prenos energije.

(3) Dopustne vrste objektov:

- v enoti urejanja prostora AJEe1: energetske objekti (23020);

- v enoti urejanja prostora CEEe1: elektrarna na sončno energijo, sončni kolektorji in naprave za prenos električne energije;

- v enoti urejanja prostora DPEp1: distribucijski plinovodi (22210) in plinarna na deponijski plin;

- v enoti urejanja prostora DPEp2: kompresorska postaja na plinovodu;

- v enoti urejanja prostora AJEe2: distribucijski elektroenergetski vodi (22240).

V enoti urejanja prostora AJEe1 so tudi distribucijski cevovodi za pitno in tehnološko vodo (2221), cevovodi za odpadne vode, distribucijska elektroenergetska komunikacijska omrežja (22240).

- Lokalne ceste in nekategorizirane ceste (21120) – velja za stranske dovozne poti, cestne priključke, pristope do objektov in zemljišč, parkirišča.

(4) Dopustne vrste objektov:

V 10 m pasu ob parcelni meji je obvezna zasaditev drevja za vizualno izključitev iz krajinskega okolja. Zeleni pas ob meji z odlagališčem komunalnih odpadkov ni potreben.

V enoti CEEe1 je dovoljena postavitve polja sončnih kolektorjev.

(5) Kot ostali izvedbeni pogoji veljajo skupni izvedbeni pogoji in predpisi s področij komunalne energetike.

## **12.1.8 OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE – O**

### **130. člen**

#### **območja okoljske infrastrukture – O**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za enote urejanja prostora:

AJOv1

AJO2

DPO2

USO1.

(2) Namembnost:

Namembnost je izvajanje dejavnosti gospodarskih družb s področja oskrbe z vodo in čiščenja odpadnih voda.

(3) Dopustne vrste objektov v enoti urejanja prostora AJOc1:

– Čistilne naprave (22231).

– Distribucijski cevovodi za pitno in tehnološko vodo (2221), cevovodi za odpadne vode (2223), distribucijska elektroenergetska komunikacijska omrežja (22240).

– Lokalne ceste in nekategorizirane ceste (21120) – velja za stranske dovozne poti, cestne priključke, pristope do objektov in zemljišč, parkirišča.

(4) Druge ureditve v enoti urejanja prostora AJOc1::

Območje čistilne naprave odpadnih vod mora biti na mejah s sosednjimi zemljišči zasajeno z zimzeleno živo mejo višine vsaj 2 m (ciprese ipd.) in vidno izolirano.

(5) Kot ostali izvedbeni pogoji veljajo skupni izvedbeni pogoji in predpisi s področij komunalnih dejavnosti.

### **131. člen**

#### **odlagališče komunalnih odpadkov Dolga Poljana**

(1) Ta člen določa prostorske izvedbene pogoje za enoto urejanja prostora:  
DPOr1

(2) Namembnost:

Namembnost so dejavnosti ravnanja z nenevarnimi (komunalnimi) odpadki.

(3) Dopustne vrste objektov:

– Odlagališča odpadkov (24203), razen odlagališč za radioaktivne odpadke.

– Distribucijski cevovodi za pitno in tehnološko vodo (2221), cevovodi za odpadne vode (2223), distribucijska elektroenergetska komunikacijska

omrežja (22240).

- Lokalne ceste in nekategorizirane ceste (21120) – velja za stranske dovozne poti, cestne priključke, pristope do objektov in zemljišč, parkirišča.

(4) Druge ureditve:

Dovoljeno je odlaganje netoksičnih trdnih komunalnih odpadkov z obvezo končne sanacije in sanacije po posameznih zaključnih fazah zapolnitve odlagališča. Dovoljene so dejavnosti sortiranja, komprimiranja, reciklaže odpadkov in izgradnja spremljajočih objektov in naprav (čiščenje izcednih vod, kontrola, izkoriščanje deponijskega plina ipd.). V pasu 20 m okoli deponije se zasadi visoko drevje za vizualno izločitev deponije iz krajinske slike. Zaščitni pas drevja proti JZ (kompresorski postaji) ni potreben.

Po zaključku deponiranja v zapolnjenem delu deponije se izvede sanacija z renaturacijo (humusna plast, zasaditev trave, grmovnic).

Varovalni gozd se ohranja kot tamponsko – varovalno cono proti naselju Dolga Poljana.

(5) Kot ostali izvedbeni pogoji veljajo skupni izvedbeni pogoji in predpisi s področij komunalnih dejavnosti.

#### **12.1.9 OBMOČJA ZA POTREBE OBRAMBE – F**

##### **132. člen**

##### **območja za potrebe obrambe – f**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za enoto urejanja prostora VRF1.

(2) Namembnost:

Namembnost so potrebe obrambe, in sicer za stalne aktivnosti in delovanje vojske. Glede na tajnost podatkov se ti v izvedbenih pogojih ne navajajo. Prostorska enota AJPL1 (letališče Ajdovščina) ni namenjena samo obrambnim potrebam in ni vključena v ta člen.

(1) Dopustne vrste objektov:

Vojaški objekti (24201).

#### **12.1.10 OBMOČJA RAZPRŠENE POSELITVE**

##### **133. člen**

##### **zaselki ali posamezne kmetije na Vipavskih gričih in drugih obrobjih Vipavske doline**

##### **ter samotne kmetije in zaselki na Trnovski in Hrušiški planoti**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za območja gradbenih parcel razpršene poselitve z oznako A.

(2) Namembnost:

Dovoljene so stanovanjska, kmetijska, gozdarska ali obrtna dejavnost, dejavnosti gostinstva, turizma, vinarstva in vikendaštvo. Možna je dopolnilna dejavnost na kmetiji, vključno z dejavnostmi kmečkega turizma. Možne so spremembe

namembnosti zgradb za potrebe dejavnosti kmečkega turizma, gostinstva, domače obrti, športa, počitnikovanja (za sekundarna bivališča) itd.

V enoti se lahko ohranja obstoječa dejavnost, razen če ta ni v nasprotju z določili varstva narave in kulturne dediščine in se v tem primeru dejavnost ne sme širiti ali intenzivirati.

(3) Dopustna vrsta objektov:

– Enostanovanjske stavbe (11100) – velja za kmečke in druge podeželske hiše, počitniške hišice in podobne enostanovanjske stavbe.

– Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (12111) – velja za gostišča.

– Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (12120) – velja za druge gostinske stavbe za nastanitev, ki niso razvrščene drugam.

– Stavbe za druge storitvene dejavnosti (12304) – velja za stavbe za oskrbo in nego hišnih živali.

– Garažne stavbe (12420), razen čolnarn in gasilskih domov.

– Nestanovanjske kmetijske stavbe (12711).

– Stavbe za opravljanje verskih obredov (1272).

– Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120) – velja za pristope do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih in za parkirišča.

– Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222).

– V enoti se lahko ohranjajo tudi objekti drugih vrst, če ti že obstajajo.

(4) Dopustna vrsta stavb in druge dopustne ureditve:

Možna je gradnja stanovanjskih zgradb in zgradb za opravljanja kmetijske dejavnosti in dopolnilne dejavnosti na kmetiji. Možna je gradnja objektov za potrebe gozdarstva, gojenja divjadi, gostinstva, kmečkega turizma. Možna je postavitve pomožnih kmečkih objektov, garaž, prenosnih žičnic, otroških igrišč, bazenov ipd.

(5) Dopustna vrsta gradenj:

Gradnja novega objekta, prenova, rekonstrukcija, nadomestna in dopolnilna gradnja, odstranitev objekta.

(6) Lega objektov:

Lega novega objekta mora biti v strnjeni gruči tako, da se nikjer ne odmakne od bližnje stavbe za več kot 15 m. Nove stavbe se ne postavljajo v vidni prostor kakovostne vedute oz. krajinskega ambianta. Plastenjaki – rastlinjaki, novi silosi, hlevi se postavljajo v vizualno izolirane prostore, načelno med obstoječimi stavbami ali med stavbami in strnjenim gozdom.

(7) Velikost objektov in izkoriščenost:

Gabariti morajo biti skladni z obstoječimi objekti v gruči in s splošnimi značilnostmi zgradb v kulturno krajinskem tipu. Višine so do 10 m od raščenih tal do venca.

FI gradbene parcele je do 0'50, zazidanost (FZ) je do 35%, delež odprtih bivalnih površin je vsaj 20%, razen v obstoječi zazidavi, kjer sta FI in FZ lahko višja.

(8) Oblikovanje:

Stavbe se morajo gabaritno prilagoditi višini in tlorisu obstoječih stavb v soseščini. Oblikovanje objektov mora biti skladno s tipiko naselij v kulturno krajinskem tipu glede gabaritov, streh, materialov, barv. Parcela mora biti na strani, kjer meji na odprto krajino, obsajena s strnjenimi grmovnicami ali z drevjem. Katera koli fasada sme biti nečlenjena le do 15 m v horizontali, sicer mora biti zamikana ali drugače prekinjena.

Na lokaciji občutljive krajinske vedute se uredi robna zasaditev zazidave z drevjem ali se varuje značilen naselbinski rob z vrtovi, sadnim drevjem.

Zemeljske mase se lahko preuredijo tako, da nasipi ali vkopi lahko spreminjajo relief do 2 m višinske razlike ali poljedelske terase višine do 1'5 m, pri čemer morajo biti terase izvedene v izvedbi kamnitih zidov ali zatravljenih zemeljskih nasipov.

Arhitektura stavb na Gori (Trnovski planoti) znotraj obstoječih stavbnih zemljišč mora biti z njimi gabaritno, glede materialov, barv, streh in drugih značilnosti skladna. Nove stavbe družbene infrastrukture, zlasti športni objekti in naprave (Tiha dolina) so lahko arhitekturno različni in lahko prispevajo novo oblikovno kakovost.

Veliki novi kmetijski objekti morajo biti vidno izolirani ali delno zakrivani z drevjem ali obstoječo zazidavo. Steklenjaki (rastlinjaki), ležeči silosi na izoliranih vidno izpostavljenih lokacijah niso dovoljeni. Ograde, obore, ali ograje so v leseni izvedbi ali kot tradicionalni suhozid ali kot kombinacija obeh načinov.

(9) Parcelacija:

Prostorske enote so določene tako, da bodisi ohranjajo obstoječo gradbeno parcelo, bodisi da razširjajo obstoječa stavbna zemljišča in je s tem možna dopolnilna gradnja, povečava kmetije, intenziviranje kmetijske proizvodnje oz. dopolnilna dejavnost na kmetiji, ali da se izjemoma določi nova parcela, kot je prikazano v grafičnem delu.

(10) Priključevanje na javno infrastrukturo:

Obvezno je priključevanje na cesto, vodovod in električno omrežje. Septična jama je dovoljena, če izgradnja kanalizacije ni racionalna ali tehnično in stroškovno izvedljiva. Na območju vodnih virov se lahko predpiše obvezno priključevanje na kanalizacijo ali lastna čistilna naprava. Možna je ureditev kotlovnice na lesno maso, postavitve sončnih kolektorjev in druge ureditve izkoriščanja obnovljivih virov energije, ureditev za lovljenje deževnice s cisterno meteorne vode za lastne potrebe.

Na Trnovski planoti se novi hišni rezervoarji na kurilno olje ne dovoljujejo.

Na Gori so možne poseke in postavitve ograj za varstvo pred prosto živečimi zvermi.

Nova izgradnja ali ureditev gnojišča, hleva, kurnika ali drugih obratov z emisijami mora biti na nasprotni strani glede na sosednje obstoječe stanovanjske zgradbe oz. vhodi, okna, ventilacije morajo biti na nasprotni strani in nova stavba z dejavnostjo ne sme poslabšati bivalnega, delovnega ali prostočasnega okolja. Isto velja za soseščino z objekti družbene infrastrukture.

(11) Celostno ohranjanje kulturne dediščine:

Prostorske ureditve morajo ohranjati ali izboljševati podobo gručastega naselja ali skupine hiš v kulturni krajini s tem, da se varujejo in dopolnjujejo stavbne mase in drobne strukture, kot so suhozidi, terase, robno drevje, vrtovi, da se ohranja čitljiva ločnica med grajeno strukturo in odprto krajino, da se rušijo ali adaptirajo zelo dotrajani objekti brez spomeniških kakovosti, kot so ruševine, drvarnice, prizidki, opuščeni kmečki gospodarski objekti.

## 12.2 OBMOČJA PRIMARNE RABE ZEMLJIŠČ

### 12.2.1 POVRŠINE NAJBOLJŠIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

#### 134. člen

#### **kmetijska zemljišča na območjih intenzivne tržne pridelave v Vipavski dolini in nekaterih večjih kompleksih izven značilnih in ohranjenih kulturnih krajin**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za nekatere dele prostora z označbo K1 in K2. Območja niso razdeljena na enote urejanja prostora in izvedbeni pogoji veljajo za nekatere dele zemljišč z označbo K1 in K2

Ta člen določa prostorske izvedbene pogoje za tista območja z označbo K1 in K2, ki niso v območju varstva Nature 2000 in drugih območjih ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in celostnega varstva kulturne krajine, vključno s krajinskim parkom.

(2) Namembnost:

Namembnost je kmetijska dejavnost vključno z njenim posodabljanjem in intenzifikacijo.

(3) Dopustne vrste objektov:

– Nestanovanjske kmetijske stavbe (1271), razen perutninskih in drugih farm (12712) in stavb za predelavo lastnih kmetijskih proizvodov (12713).

– Kulturni spomeniki (12730).

– Dovodni in odvodni kanali, namakalni in osuševalni sistemi (21530).

– Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (22).

– Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120) – velja samo za podeželske ceste in poti, neutrjene ceste in kolovoze, pešpoti, kolesarske in jahalne steze, pristope do objektov in zemljišč.

– Pregrade in jezovi (21520) – velja za nasipe in podobe objekte za zaščito pred poplavi, objekte za zaščito rečnih bregov in ureditev strug.

(4) Dopustne vrste gradenj in druge ureditve:

Možne so agromelioracije, kot so urejanje namakalnih ali osuševalnih sistemov, postavitve naprav za oroševanje, postavitve pomožnih kmetijskih objektov (enostavnih objektov), postavitve objektov ali zasaditev, ki služijo protivetrni zaščiti. Odstranitev obrežne vegetacije (grmičevja, drevja) ob Vipavi, Hublju in večjih potokih ni dovoljena. Dovoljeno je čiščenje (vzdrževanje, obnova) namakalnih jarkov. Za odstranitev obmejnikov v dolžini nad 100 m ali manjših gozdnih sestojev nad 4 are je potrebno gradbeno dovoljenje. Ureditve plantažnih nasadov gozda (topolov, kostanjev) se smatra kot sprememba namembnosti in se dovoljuje z gradbenim dovoljenjem.

Krajevno znane in uporabljene pešpoti se ohranjajo in ni dopustno preprečevanje njihove uporabe s tem, da se poteki lahko spremenijo glede na preureditve kmetijskih parcel, hidrografske mreže, glede na terasiranje ipd. V vedutnih območjih izjemno pomembnih in značilnih pogledov (na stara vaška jedra, cerkvice itd.) se moteči objekti (rastlinjaki, ležeči silosi...) zakrivajo z zelenjem, protivetrnimi ograjami ipd.

Ureditev ribnikov ali druge ureditve, ki niso sestavina kmetijske proizvodnje, ni dovoljena.

Preprečuje se zaraščanje travnatih površin in se na zaraščenih ponovno vzpostavi kmetijska raba.

Dopustne so vrtine ali vodnjaki za namakanje kmetijskih zemljišč, dopustne so graje za pašo živine.

Dovoljene so sanacije peskokopov, gramoznic in drugih degradiranih območij v kmetijska zemljišča.

Dovoljeni so daljnovodi električnega omrežja, plinovodi, kablovodi in drugi podzemni vodi, vetrnice za pridobivanje električne energije in postavitve solarnih kolektorjev na površini do enega ara, objekti mobilne telefonije na podlagi soglasja pristojnih služb s področja kmetijstva.

Objekti za oglaševanje niso dovoljeni razen kot turistične table in začasni objekti za informiranje o krajevnih prireditvah.

## **12.2.2 POVRŠINE DRUGIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**

### **135. člen**

#### **površine kmetijskih zemljišč na območjih omejene rabe in na območjih celostnega varstva kulturne krajine.**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za nekatere dele prostora z označbo K1 in K2. Območja niso razdeljena na enote urejanja prostora in izvedbeni pogoji veljajo za nekatere dele zemljišč z označbo K1 in K2.

Ta člen določa prostorske izvedbene pogoje za tista območja z označbo K1 in K2, ki so v območjih varstva Nature 2000 in drugih območjih ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in celostnega varstva kulturne krajine, vključno s krajinskim parkom.

(2) Namembnost:

Namembnost je kmetijska dejavnost.

(3) Dopustne vrste objektov:

– Nestanovanjske kmetijske stavbe (1271), razen perutninskih in drugih farm (12712) in stavb za predelavo lastnih kmetijskih proizvodov (12713).

– Kulturni spomeniki (12730).

– Dovodni in odvodni kanali, namakalni in osuševalni sistemi (21530).

– Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (22).

– Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120) – velja samo za podeželske ceste in poti, neutrjene ceste in kolovoze, pešpoti, kolesarske in jahalne steze, pristope do objektov in zemljišč.

– Pregrade in jezovi (21520) – velja za nasipe in podobe objekte za zaščito pred poplavami, objekte za zaščito rečnih bregov in ureditev strug.

(4) Dopustne vrste gradenj in druge ureditve, oblikovanje krajine in varstvo okolja:

Dovoljeni so pomožni (enostavni) objekti – rastlinjaki do 200 m<sup>2</sup> BEP, čebelnjaki do 20 m<sup>2</sup> BEP, enojni kozolec, poljska pot, krmišče, molzišče, vodno zajetje, ograja za pašo živine.

Kmetijska zemljišča Vipavskih Brd, pod Čavnom, okoli Vipavskega Križa in Budanj



se ohranjajo in na njih temelji značilna podoba krajine. Vse ureditve morajo ohranjati značilne kulturno krajinske kakovosti kot so, ohranjenost manjših gozdnih otokov in gozdnih zaplat, poljske poti.

Potrebno je varovanje suhozidov. Na Trnovski planoti se varuje raščene naravne skale, če so izven skalovišča in če je velikost skale vsaj 2 m višine in 2 m v eni tlorisni izmeri.

Gozdni otoki ali pasovi se kot obmejki ali zarast strug potokov ohranjajo tudi med kmetijskimi zemljišči in jih členijo.

Kmetijska zemljišča naj ohranjajo značilen kulturno krajinski vzorec in obsežne združitve parcel (z eno kulturo na površini nad 1 ha), strnjene nove reliefne prilagoditve ali odstranitve drevja ali skal na strnjenem zemljišču nad 1 ha niso dovoljene. Ureditve večjih kompleksov so dovoljene, če so površine na vsaj 1 ha površine členjene z gozdnimi pasovi, suhozidom, spremembo kulture, javno potjo. Smeri delitev kmetijskih parcel, poti, suhozidov in podobnih ureditev morajo biti skladne s plastnicami brez daljših ravnih smeri v krajini.

V kmetijski pridelavi se ohranja kombinacija različnih kultur (poljščine, sadovnjaki, vinogradi, travinje) in se ureditve monokultur ali ureditve, ki močno spreminjajo raznolikost kmetijskih kultur, ne dovoljuje. Določilo ne velja za območja, kjer prevladuje živinorejska proizvodnja (travniki, pašniki).

Možna je ureditev ali obnova poljskih poti skladno z reliefnimi značilnostmi, ureditev naprav za zbiranje in hrambo padavinske vode, obnova teras, mostov, ureditev drugih inženirskih objektov, ki morajo biti skladni z značilnostmi kulturne krajine.

Dovoljena je postavitve ali obnova pomožnih kmetijskih objektov, ki po velikosti, izgledu, legi in drugih značilnostih ne smejo razvrednotiti krajinske podobe. Novi objekti morajo biti na vidno manj izpostavljenih lokacijah in izven značilnih vedut na vasi, cerkve, pokopališče in druge oblikovno pomembne značilnosti. Na vidno izpostavljenih delih se objekti ozelenijo.

Rastlinjaki (tolpe grede) morajo biti postavljeni na vidno manj izpostavljenih lokacijah in na straneh, ki niso ali ob gozdu ali ob strnjeni pozidavi, ozelenjeni.

Možna je obnova ali izgradnja suhozidov ali zidanih zidcev do višine 1,5 m v krajinsko značilni izvedbi ter teras s krajevno značilno oz. reliefno potrebno višino.

Objekti za oglaševanje so dovoljeni samo na za to dovoljenih mestih, praviloma ob javnih cestah v povezavi s krajevnimi značilnostmi (oglaševanje krajevnih prireditev, turističnih kmetij, vinskih cest, spomeniških objektov ipd.).

Dovoljena je obnova ali postavitve za krajino značilnih identitetno pomembnih enostavnih objektov, kot so kapelice, križi, kamnite brvi, znamenja, cisterne, vodnjaki.

Odstranitev obvodne vegetacije, obmejkov ali značilnih manjših sestojev gozda ni dovoljena, razen na območjih zaraščanja. Značilna velika stara drevesa in drevje na vaškem robu se ohrani.

Plantažni nasadi drevja na kmetijskih zemljiščih so sprememba namembnosti in je potrebno gradbeno dovoljenje.

Možna so urejanja namakalnih in osuševalnih sistemov in druge ureditve za posodabljanje kmetijske dejavnosti pod pogojem, da ne razvrednotijo krajinskih kvalitet.

Kmetijski pomožni objekti in drugi enostavni objekti morajo biti ali ometani ali grajeni v vidnem kamnu ali lesu ali kombinaciji materialov ter oblikovani na krajevno

značilen način, vključno s kritino. Določilo ne velja za objekte, kjer to tehnološko ali glede na namembnost ni smiselno (rastlinjaki, ležeči silosi, energetski objekti, komunalni objekti).

Mlake (kali) na Trnovski planoti se ohranjajo kot značilen ekotop.

Vsi objekti v krajini ne smejo z materiali, barvami, obliko ali lokacijo agresivno posegati v krajinsko sliko in je možno v postopku dovoljevanja predlog za tak objekt zavrnil ali zahtevati izpolnitev ustreznih pogojev.

Dopustni in zaželeni so vsi ukrepi sanacije krajine, kot so: renaturacija z ali brez zasipavanja nelegalnih kamnolomov, gramoznic, odlagališč, odstranitve ruševin ipd.

Na kmetijskih zemljiščih se ohranjajo krajevno znane, označene in uporabljene pešpoti, tudi če potekajo preko zasebnih parcel in ni dovoljeno zapiranje poti ali drugo preprečevanje uporabe. Na pomembnejših sprehajalnih poteh ali poteh do arheoloških najdišč, cerkva, so dovoljene ureditve varovalnih ograj, mostičkov, pletenic, označb, ureditve za preprečevanje bližnjic ipd. Na navedenih poteh je glede na njihov potek možen promet kolesarjev, ne pa motornih vozil ali koles z motorjem.

Dovoljena je ograditev parcel z zidci, plotovi, električnimi pastirji do višine 1,5 m, ki ne smejo zapirati obstoječih in uporabljenih pešpoti.

Na območjih, ki niso v nobenem režimu varstva kulturne dediščine, je ob pogoju pridobitve soglasja pristojnih služb možna postavitve anten mobilne telefonije, vetrnic za pridobivanje elektrike za lastne potrebe, solarnih kolektorjev na površini do enega ara in drugi objektov in naprav za izkoriščanje energije, ki pa ne smejo bistveno razvrednotiti značilne krajine.

### **12.2.3 OBMOČJA GOZDOV – G**

#### **136. člen**

#### **gozdna zemljišča na območjih Nature 2000 in drugih območjih varovanja**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za enote urejanja prostora z označbo G, ki so v območjih Nature 2000 in drugih območjih ohranjanja narave, območja varovalnega, posebnega gozda in gozda v krajinskih parkih. Območja z označbo G niso razdeljena na enote urejanja prostora in izvedbeni pogoji veljajo za vsa zemljišča z označbo G, ki so na naštetih območjih varovanja.

(2) Namembnost:

Namembnost so gozdna zemljišča, to so zemljišča porasla z gozdnim drevjem, zemljišča namenjena gojenju in ekonomskemu izkoriščanju gozdov ter zemljišča v zaraščanju, ki so v skladu z zakonom o gozdovih določena kot gozd.

(3) Dopustne vrste objektov:

– Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (12111) – velja samo za gorska zavetišča, planinske kočice.

– Stavbe za spravilo pridelka (12713) – velja za steljnike in podobne stavbe v zvezi z izkoriščanjem gozda.

– Druge nestanovanjske kmetijske stavbe (12714) – velja za gozdarske in lovske kočice, preže, krmilnice.

– Kulturni spomeniki (12730).

– Drugi gradbeni inženirski objekti (24205) – velja za objekte za gozdarsko dejavnost, kot so drče, rampe za nakladanje lesa in podobno.

- Lokalne ceste, javne poti, nekategorizirane in gozdne ceste (21120) – velja za pešpoti, gozdne ceste, kolesarske in jahalne steze, peš dostope do objektov in zemljišč, obračališča, počivališča, parkirišča.
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (22).
- Objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na ogroženih območjih (24202).
- Pregrade in jezovi (21520) – velja za objekte za zaščito rečnih bregov in ureditev strug, nasipe in podobe objekte za zaščito pred poplavami, hudourniške pregrade.
- Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja za smučišča in žičniške naprave, igrišča za golf in jahališča na območjih zaraščanja.

(4) Dopustne vrste gradenj in drugi dovoljeni posegi v prostor, oblikovanje krajine in varstvo okolja:

Za vse posege v gozd in gozdni prostor je treba pridobiti soglasje pristojnega organa oz. službe s področja gozdarstva in varovanja narave.

Ohranja se gozdna raba v njegovi ekološki, biotski, naravovarstveni, socialni in kulturno-krajinski funkciji, kar pomeni, da se dovoljuje sanitarna sečnja in gospodarska raba v omejenem obsegu. Gozd se ohranja kot življenjski prostor varovanih rastlinskih in živalskih vrst, na Trnovski planoti zlasti velikih zveri.

Ohranjajo se obstoječe sprehajalne in planinske poti, ki jih ni dovoljeno zapirati ali preprečevati njihove uporabe. Na gozdnih poteh in cestah, tudi če so v zasebni lasti, se dovoljuje peš ali kolesarski promet vsem uporabnikom. Planinske poti se lahko zavaruje i uredi za preprečevanje bližnjic.

V gozdu so možne ureditve novih pešpoti, gozdnih vlak in cest, krmišč za divjad, lovskih prež, prostorov za taborjenje in piknike v naravi.

Trajna odstranitev drevja se ob pogoju soglasij pristojnih soglasodajalcev dovoljuje, izvede ureditve na značilnih razglediščih in markantnih vrhovih v velikosti površine do 25 arov, za večje odstranitve je potrebno gradbeno dovoljenje. Posekano površino se uredi kot travnato ali z nižjim grmičevjem poraslo površino.

Odstranitev drevja je možna za protipožarne preseke, izgradnjo enostavnih komunalnih oz. energetskih objektov in na območjih zaraščanja. Na območjih, kjer so obstajala kmetijska zemljišča (travniki, pašniki), je dovoljena sprememba dejanske rabe iz gozda v kmetijsko zemljišče. Na vseh delih odstranjenega gozda se obnovi (neguje) gozdni rob z robno zasaditvijo novih dreves. Ob pogoju pridobitve gradbenega dovoljenja je možna postavitve anten, oddajnikov, razglednih stolpov in podobnih objektov.

Na območju ni dovoljeno postavljanje objektov za oglaševanje, razen tistih, ki označujejo krajevne značilnosti, naravne znamenitosti, gozdne učne poti ipd.

Gozd se obnavlja zlasti z avtohtonimi drevesnimi vrstami, pri čemer se teži za povečanjem deleža vrst, ki so odporne na sušo in vročino ter za bolj pestro sestavo gozda (mešani gozd).

Gozda ni dovoljeno spreminjati v plantažni gozd.

Dovoljene so prostorske ureditve varstva pred naravnimi nesrečami kot so zlasti gozdne preseke za omejevanje gozdnih požarov. Načeloma so preseke zlasti ob gozdnih cestah na primernih odsekih (Žagolič – Križna gora, Majerija – Zadlog, Magazin – Smrekova draga, zavetišče A. Bavčerja – Trnovo in drugi). Plazovitosti strmih pobočij na robovih Trnovske planote (Čaven – Gora – Kovk) se z nobenimi

ureditvami ne sme povečevati ali prožiti (niso dovoljene nove poti, odstranitev vegetacije). Dovoljene so ureditve za sanacijo plazov ali za zmanjšanje nevarnosti plazov.

Dovoljene so poseke v pasu med strnjnim gozdom in naselji, zaselki ali posameznimi objekti za nastanitev zaradi varnostni pred v velikimi zvermi.

### **137. člen** **druga gozdna zemljišča**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za enote urejanja prostora, ki niso v območjih Nature 2000 ali na drugih območjih ohranjanja narave, vključno s krajinskim parkom. Območja z označbo G niso razdeljena in izvedbeni pogoji veljajo za vsa zemljišča z označbo G na območjih iz prejšnjega stavka.

(2) Namembnost:

Namembnost so gozdna zemljišča, to so zemljišča porasla z gozdnim drevjem, zemljišča namenjena gojenju in ekonomskemu izkoriščanju gozdov ter zemljišča v zaraščanju, ki so v skladu z zakonom o gozdovih določena kot gozd.

(3) Dopustne vrste objektov:

– Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (12111) – velja samo za gorska zavetišča, planinske koč.

– Stavbe za spravilo pridelka (12713) – velja za steljnike in podobne stavbe v zvezi z izkoriščanjem gozda.

– Druge nestanovanjske kmetijske stavbe (12714) – velja za gozdarske in lovske koč, preže, krmilnice.

– Kulturni spomeniki (12730).

– Drugi gradbeni inženirski objekti (24205) – velja za objekte za gozdarsko dejavnost, kot so drče, rampe za nakladanje lesa in podobno.

– Lokalne ceste, javne poti, nekategorizirane in gozdne ceste (21120) – velja za pešpoti, gozdne ceste, kolesarske in jahalne steze, peš dostope do objektov in zemljišč, obračališča, počivališča, parkirišča.

– Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (22).

– Objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na ogroženih območjih (24202).

– Pregrade in jezovi (21520) – velja za objekte za zaščito rečnih bregov in ureditev strug, nasipe in podobe objekte za zaščito pred poplavami, hudourniške pregrade.

– Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja za smučišča in žičniške naprave, doživljajske parke, igrišča za golf in jahališča na območjih zaraščanja.

(4) Dovoljeni posegi v prostor, oblikovanje krajine in varstvo okolja:

Za vse posege v gozd in gozdni prostor je treba pridobiti soglasje pristojnega organa oz. službe s področja gozdarstva.

Ohranjajo se osnovne ekološke funkcije gozda in omogoča njegova smotrna in učinkovita gospodarska izraba, kot so pridobivanje biomase, nabiranje gozdnih sadežev, lov in podobno v skladu z gozdnogospodarskimi načrti.

Za spreminjanje gozda ali dela gozda v plantažni gozd je potrebno gradbeno dovoljenje.

Gozdovi na območju Vipavskih Brd, pobočij pod Čavnom, okoli Vipavskega Križa in pobočij Kovka pomenijo gospodarsko dopolnitev kmetijstva. Z njimi se varuje strme in osojne lege pred erozijo in burjo, na manj izpostavljenih legah pa so krajnotvoren element z estetsko in biotsko funkcijo. Krajino je potrebno varovati pred zaraščanjem in na opuščeni površini ponovno vzpostavljati travnike, pašnike, sadovnjake ali vinograde. Možna je sočasna rekreacijska raba, kar pomeni, da so na gozdnih ali kmetijskih parcelah možne sprehajalne, učne, kolesarske poti, trim steze in podobne ureditve povsod tam, kjer poti že potekajo in so v uporabi, ne glede na lastništvo zemljišč. Isto velja za ureditev parkirišč ob gozdnih in drugih cestah, razglednih točk, postavitve klopi, kačipotov, turističnih napisnih tabel, zemljevidov ipd.

Dostopa v gozd ni dovoljeno zapirati.

Območja zaraščanja se lahko vrne v prvotno kmetijsko namembnost ali spremeni v drugo rabo v skladu s prostorskim aktom.

V gozdu so možne ureditve novih pešpoti, gozdnih vlak in cest, krmišč za divjad, lovskih prež, prostorov za taborjenje in piknike v naravi.

Trajna odstranitev drevja se dovoljuje na značilnih razglediščih in markantnih vrhovih v velikosti površine do 25 arov, za večje odstranitve je potrebno gradbeno dovoljenje. Posekano površino se uredi kot travnato ali z nižjim grmičevjem poraslo površino.

Odstranitev drevja je možna za protipožarne preseke, izgradnjo enostavnih komunalnih oz. energetskih objektov in na območjih zaraščanja. Na območjih, kjer so obstajala kmetijska zemljišča (travniki, pašniki), je dovoljena sprememba dejanske rabe iz gozda v kmetijsko zemljišče. Na vseh delih odstranjenega gozda se obnovi (neguje) gozdni rob z robno zasaditvijo novih dreves. Ob pogoju pridobitve gradbenega dovoljenja je možna postavitve anten, oddajnikov, vetrnic za proizvodnjo elektrike, razglednih stolpov in podobnih objektov.

Na območju ni dovoljeno postavljanje objektov za oglaševanje, razen tistih, ki označujejo krajevne značilnosti, naravne znamenitosti, gozdne učne poti ipd.

## **12.2.4 CELINSKE VODE – VC**

### **138. člen območje reke Vipave (vodno telo reke Vipave in obvodni pas 2 x 15 metrov)**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za območje reke Vipave. Območje ni označeno kot enota urejanja prostora, temveč s splošno oznako VC.

(2) Namembnost:

Namembnost so dejavnosti s področja rabe celinskih voda.

(3) Dopustne vrste objektov:

- Pregrade in jezovi (21520).
- Objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na ogroženih območjih (24202).
- Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja za druge urejene zelene površine.
- Mostovi in viadukti (21410) – velja za cestne ali železniške mostove, premične mostove in brvi.

(4) Dopustne vrste gradenj in drugi dovoljeni posegi v prostor, oblikovanje krajine in varstvo okolja:

Za vse posege v reko Vipavo in priobalno zemljišče je treba pridobiti soglasje pristojnega organa oz. službe za vodno gospodarstvo in za varovanje narave.

Dopustne so: gradnja objektov javne infrastrukture, objektov za rabo vode, zagotovitev varnosti, varstvo pred onesnaženjem, objektov namenjenih zaščiti in reševanju, gradnja brvi. Dopustni so ukrepi, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti voda, varstvo narave, namakanje in osuševanje kmetijskih zemljišč.

Premostitve Vipave in gradnja na vodnem zemljišču mora biti načrtovana tako, da je zagotovljena poplavna varnost in da se ne poslabšujeta stanje reke in vodni režim.

Na zakonito zgrajenih objektih, ki niso skladni z namembnostjo enote urejanja prostora, so dopustne samo vzdrževalna dela in odstranitve objekta.

Dovoljene so sonaravne hidroregulacije in zaščite pred poplavami v kamniti izvedbi in izgradnja pragov, kaskad, mostov. Mlini, male vodne elektrarne, ribogojnice ipd. so dovoljene na lokacijah, kjer so mlini, žage, rake že bili in je možna njihova obnova ali postavitve sorodnega objekta, ki bistveno ne spreminja hidroloških razmer. Ohranja se brzice in tolmane. Odvzem mineralnih agregatov iz struge je možen samo na lokacijah, ki jih določijo stroke rudarstva, hidrotehnike, varstva okolja in narave.

Ob bregovih se lahko uredi pešpoti, kolesarske steze in poti za vzdrževanje in čiščenje struge. V 15 m pasu ni dovoljena gradnja stavb, razen v primeru mlinov, ribogojnic, malih vodnih elektrarn, merilnih naprav monitoringa voda, mostov, brvi, dostopov do vode, črpališč požarne vode. V 15 m pasu se ohranja naravno vegetacijo z avtohtonim rastlinstvom, hidrofilne ekotipe in obstoječo gozdno ali kmetijsko rabo. Širitev kmetijske rabe proti reki v 15 metrskem pasu ni dovoljena. Odvzem plavin zaradi varstva pred poplavami je dovoljen kjerkoli.

### **139. člen**

#### **območje potoka Hubelj in drugih potokov (vodno telo potoka Hubelj in drugih potokov ter obvodni pas 2 x 5m)**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za območje potoka Hubelj in drugih potokov ter njihov obvodni pas 2 x 5 m. Območja so označena kot enote urejanja prostora s splošno oznako VC: posebej so označeni odseki, ki potekajo skozi naselja, in sicer: AJVC1, AJVC2, AJVC3, AJVC4, AJVC5, AJVC6, LOVC1, SLVC1.

Na poteku reke Vipave skozi enoto urejanja prostora UHZS3 veljajo opredelitve za območja z oznakama ZS in VC, ki se podrobneje usklajujejo v OPPN.

(2) Namembnost:

Namembnost so dejavnosti s področja rabe celinskih voda. Namembnost v enoti urejanja AJVC3 je ribogojnica.

(3) Dopustne vrste objektov:

- Pregrade in jezovi (21520).
- Objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na ogroženih območjih (24202).
- Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (24122) – velja za druge urejene zelene površine. Alineja ne velja za enoto urejanja

AJVC3.

- Mostovi in viadukti (21410) – velja za cestne ali železniške mostove, premične mostove in brvi.
- V enoti urejanja prostora AJVC3: druge nestanovanjske stavbe – stavbe za rejo živali (12712), velja za stavbe ribogojnice.

(4) Dopustne vrste gradenj in drugi dovoljeni posegi v prostor, oblikovanje krajine in varstvo okolja:

Ni dovoljeno posegati v naravno dinamiko in poslabševati ekološke kakovosti potokov. Dovoljene so pešpoti ob potokih in dostopi do voda za obrežna črpališča ali ribolov. Ohranja se obrežna zarast. Dovoljene utrditve in druge ureditve pred erozijo obal v sonaravni izvedbi, zlasti v kamnu. V pasu 2 x 5 m niso dovoljeni objekti razen mostov, hidrotehničnih objektov, mlinov, ribogojnic, malih vodnih elektrarn na lokacijah, kjer so te že obstajale ali na novih lokacijah, če so hidrotehnično, okoljsko, naravovarstveno nesporne in dovoljene s strani pristojnih služb. Dostop do vode in po peš poteh ob vodi mora biti dovoljen vsakomur ne glede na lastništvo zemljišč.

Potoki se ohranjajo v naravni dinamiki razen ureditev, ki varujejo pred poplavami in hudournim delovanjem voda. Možne so ureditve poti ob potoku in dostopov do potoka, tudi v funkciji črpališča požarne vode. Oženje strug z nasipavanjem ali betonskimi škarpami ali prekritje struge praviloma ni dovoljeno. Regulacije so dovoljene v kamnometni ali drugi sonaravni izvedbi. Izraba vodne moči je dovoljena na isti lokaciji kot je bila izraba (mlin, žaga, kovačija) v preteklosti pod pogoji, da ne poslabša okoljskih in hidroloških kakovosti in likovne podobe vodotoka. Enako velja za ureditev ribogojnice. Odvzem vode za namakanje, hidroenergetska derivacija, tlačni vod ipd. so možni le ob zagotovitvi biološkega in estetskega minimuma v naravni strugi.

Širši prostor struge, obvodne ravnice, grape ali druge reliefne depresije ob vodotoku se v čim večji meri ohranja kot inundacijsko območje, t.j. kot gozd, zelenica ali kmetijsko zemljišče.

Dovoljene so razširitve, manjše zaježitve ali ureditev okrasnih bazenov ali ribnikov v skladu z grafičnim delom OPPN, če vodotok poteka čez enoto urejanja prostora, ki se ureja z OPPN, in ob pogoju pridobitve ustreznih soglasij.

Površinskih voda na območju Gore (Trnovske planote) ni, razen tradicionalnih kalov – mlak, ki se ohranjajo in obnavljajo. Možne so nove umetne vodne površine z uporabo meteorne vode in za namene zasneževanja, gašenja, gojenja rib, pozimi drsanja ipd.

Če je del vodnega zemljišča zelena površina, ki v naravi predstavlja obrežno zarast, gozd ali travnik, se obstoječe naravno stanje ohranja in nanj ni dovoljeno širiti njiv, vinogradov, urejati parkirišča ipd.

Če potok oz. druga površinska voda ni posebej označen kot površina z oznako VC in se nahaja na drugi enoti urejanja prostora, za vodno telo tega potoka oz. površinske vode in obvodni pas 2 x 5 m smiselno veljajo določila tega člena.

Izjemoma se na območjih goste zazidave, v območjih namenjenih proizvodnji in prometu vodotok lahko kanalizira in uredi umetne – grajene površine nad vodotokom ali ob njem.

## **12.2.5 OBMOČJA VODNE INFRASTRUKTURE – VI**

#### **140. člen** **akumulacija Vogršček**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za enoti urejanja prostora VGVC1 in VGVC2.

(2) Namembnost:

Namembnost je vodna infrastruktura, t.j. akumulacija za potrebe namakanja in sočasne namembnosti za rekreacijo, turizem in sorodne dejavnosti.

(3) Dopustne vrste objektov:

- Pregrade in jezovi (21520).
- Dovodni in odvodni kanali, namakalni in osuševalni sistemi (21530).
- Objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na ogroženih območjih (24202).
- Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami (24121), velja smo za opremo za plaže.
- Garažne stavbe (12420), velja samo za čolnarne.

(4) Tipologija zazidave:

Tipologija so nizki prosto stoječi objekti in svojstveni objekti.

(5) Dopustne vrste gradenj in drugi dovoljeni posegi v prostor, oblikovanje krajine in varstvo okolja:

Na akumulaciji Vogršček–južni del, so možne dejavnosti ribištva, čolnarjenja, postavitve čolnarn, mostovžev za privez, ureditev obvodne poti nad koto najvišje možne vode.

Na severnem delu akumulacije VGVC1 ni dovoljeno čolnarjenje ali uporaba drugih plovil, razen za vzdrževanje, čiščenje in reševanje. Dovoljeno je čolnarjenje in uporaba čolnov z motorjem do 5 KS, kar ne velja za plovila za vzdrževanje in čiščenje akumulacije ter reševanje, kar je dovoljeno v obeh prostorskih enotah VGVC1 in VGVC2.

#### **141. člen** **akumulacija Košivec**

(1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za enoto urejanja prostora PTVC3.

(2) Namembnost:

Namembnost je vodna infrastruktura, t.j. akumulacija za potrebe namakanja.

Akumulacijo se ureja večnamensko, pri čemer je osnovni namen namakanje kmetijskih zemljišč. Dodatne, podrejene, so dejavnosti ribištva, čolnarjenja ter obvodne rekreacije. Raba za kopanje ni predvidena.

(3) Dopustne vrste objektov:

- Pregrade in jezovi (21520).
- Dovodni in odvodni kanali, namakalni in osuševalni sistemi (21530).
- Objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na ogroženih območjih (24202).

(4) Dopustne vrste gradenj in drugi dovoljeni posegi v prostor, oblikovanje krajine in varstvo okolja:

V 15 m zaščitnem pasu se ohranja obrežno vegetacijo, uredi pot za vzdrževanje in



dostope do akumulacije. Dovoljeno je občasno čiščenje in odvzem materiala.

Jez akumulacije mora omogočati prelivanje v primeru katastrofalnih visokih vod. Režim delovanja akumulacije mora zagotavljati ekološki minimum pretoka v naravni strugi potoka Košivec v času polnjenja akumulacije ali njene izpraznitve.

Dovoljene so ureditve namakalnih sistemov (cevi, namakalnih jarkov) do kmetijskih zemljišč.

Dovoljene so derivacije manjših potokov v akumulacijo v cilju njihove večje hidrološke učinkovitosti.

Obvezen sestavni del projekta akumulacije je hidrotehnična in hidrogeološka presoja, ki zagotavlja varnost akumulacije pred plazovitostjo oz. v pogojih izjemnih padavin.

#### **142. člen** **ribogojnice na Hublju**

- (1) Ta člen določa posebne prostorske izvedbene pogoje za enoto urejanja prostora AJV1.
- (2) Namembnost:  
Namembnost je vodna infrastruktura - ribogojnica.
- (3) Dopustne vrste objektov:
  - Stavbe za rejo živali (12712), velja za ribogojnico.
  - Pregrade in jezovi (21520), velja za objekte za akumulacijo vode za potrebe ribogojnice.
  - Dovodni in odvodni kanali (21530), velja za potrebe ribogojnice.
  - Garažne stavbe (12420).
  - Lokalne ceste, javne poti in nekategorizirane ceste (21120), velja za pristope do objektov, funkcionalne površine ob objektih, parkirišča.
  - Distribucijski cevovodi, elektroenergetski vodi in komunikacijska omrežja (222), razen čistilnih naprav.
- (4) Tipologija zazidave: svojstveni objekti.

## **12.3 PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI NA OBMOČJIH PREDVIDENIH OPPN**

#### **143. člen** **območja za katere je predviden OPPN**

Enote urejanja prostora, ki se urejajo z OPPN, so območja, na katerih je s tem odlokom predvidena izdelava OPPN ali državnih prostorskih načrtov.

OPPN se izdelajo za:  
celovito oziroma delno prenovu naselja,  
širitev naselja na nove površine,  
pomembnejšo gospodarsko javno infrastrukturo,  
prostorskih ureditev lokalnega pomena zaradi sanacije posledic naravnih in drugih nesreč,

območja kjer se zaradi obsega ali vplivov predvidenih ureditev na okolje zahteva celovit pristop, kakor tudi na večjih območjih v naselju, ki so namenjena novim gradnjam in zgoščanju pozidave

območja, ki so namenjena zgoščanju pozidave in za sanacije razpršene gradnje.

Enote urejanja prostora, za katere se v skladu z določbami tega odloka izdelava OPPN, so določene v členih od vključno 58. do vključno 87. tega odloka.

Meja OPPN, ki je določena s tem odlokom, se v fazi njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu pod pogojem, da s spremenjeno mejo soglašajo lastniki na novo vključenih parcel ali da občina sprejme akt, s katerim ugotavlja splošni interes v zvezi z razširitvijo območja OPPN.

#### **144. člen**

##### **prostorski izvedbeni pogoji na območjih predvidenih OPPN**

Za enoto urejanja prostora, za katero je predvidena izdelava OPPN, veljajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

- skupni prostorski izvedbeni pogoji, določeni v III. poglavju tega odloka,
- posebni prostorski izvedbeni pogoji, določeni v IV. poglavju tega odloka,
- skupne usmeritve za izdelavo OPPN iz členov od vključno 111. do vključno 114. tega poglavja,
- prostorski izvedbeni pogoji, ki veljajo do sprejema predvidenih OPPN, določeni v 114. členu tega odloka.

Skupni in posebni prostorski izvedbeni pogoji, ter skupne usmeritve za izdelavo OPPN se uporabljajo v vseh enotah urejanja prostora za katera je predvidena izdelava OPPN.

Območje OPPN je lahko v grafičnem delu Izvedbenega prostorskega načrta razdeljeno na več namenskih rab; meje med tako opredeljenimi posameznimi namenskimi rabami so informativne. Površina posamezne označene namenske rabe se v OPPN lahko spremeni za največ 20%.

Če OPPN vključuje več enot urejanja prostora je treba izdelati strokovne podlage in rešitve prostorskih ureditev za celotno območje OPPN.

Če se izdelava OPPN samo za del predvidenega območja, je treba pripraviti strokovne podlage za celotno območje OPPN, določiti in rezervirati površine za javne programe (šola, vrtec, dom za stare ipd.) in skupne zelene površine, omrežje dostopnih cest in osnovne komunalne infrastrukture ter etapnost izvajanja OPPN.

FI, FZ in FOZ se v OPPN računajo na območja posameznih enot urejanja prostora glede na namenske rabe; v izračunu se ne upoštevajo obodne ceste, ki mejijo na enoto urejanja prostora in ceste, ki so določene z regulacijskimi linijami.

FI, FZ in FOZ za območja stanovanj se v OPPN računajo na območja posameznih enot urejanja prostora; v izračunu se ne upoštevajo obodne ceste, ki mejijo na enoto urejanja prostora in ceste, ki so določene z regulacijskimi linijami ter površine šol, vrtcev in domov za stare.

#### **145. člen**

##### **variantne rešitve in urbanistično-arhitekturni natečaj**

Strokovne rešitve za OPPN se lahko pridobijo z izdelavo več variantnih rešitev. Variantne rešitve lahko izdelava en ali več različnih načrtovalcev. Izdelane morajo biti tako, da je možna njihova medsebojna primerjava. O izboru variantne rešitve, ki je podlaga za pripravo prostorskega akta, odloči pristojni organ občine.

Strokovne rešitve prostorske ureditve za OPPN se lahko pridobijo tudi z javnim natečajem. Če se OPPN finansira iz javnih sredstev in če gre za družbeno pomembne javne objekte, je natečaj obvezen.

Zahteva za izvedbo javnega natečaja je določena v členih od vključno 58. do vključno 86. člena tega odloka.

#### **146. člen**

##### **prostorski izvedbeni pogoji do sprejema OPPN**

Na območjih, kjer je s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, so do njegove uveljavitve dopustni naslednji posegi:

- vzdrževanje objektov,
- gradnja pomožnih objektov za lastne potrebe in postavitve ograd na gradbenih parcelah obstoječih objektov,
- odstranitev obstoječih objektov,
- rekonstrukcija, vzdrževanje in odstranitev komunalne in prometne infrastrukture.

#### **147. člen**

##### **prekoračitve FZ, FI in FOZ**

V OPPN se vrednosti FZ, FI, FOZ izjemoma lahko prekoračijo za največ 10 % v tem odloku navedenih vrednosti, če prekoračitev pomeni izboljšanje kakovosti prostora. FOZ se lahko zmanjša za največ 5%. Prekoračitev je treba v OPPN utemeljiti in dokazati, da so zagotovljene zelene in parkirne površine v skladu z določili tega odloka.

V OPPN ni dopustno spreminjati namenske rabe, ki je določena s tem odlokom.

#### **148. člen**

##### **OPP, ki s tem odlokom niso posamično določeni**

OPP se lahko izdela za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja tudi, če to s tem odlokom ni določeno, kadar:

- se za območje ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s Strateškim delom občinskega prostorskega načrta oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje, gre za ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč,
- je na obstoječih gradbenih parcelah treba izvesti predhodno komasacijo,
- ni možno zagotoviti dostopov do gradbenih parcel,
- obstoječe lastništvo gradbenih parcel onemogoča racionalno gradnjo komunalne ali prometne infrastrukture ter
- gre za infrastrukturne objekte in naprave večjih kapacitet.

#### **149. člen**

##### **urejanje območij veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov in lokacijskih načrtov**

V enotah urejanja prostora za katere ta odlok podaljšuje veljavnost prostorskih izvedbenih aktov, ki so navedeni v 2. točki 120. člena tega odloka, so dopustne gradnje in posegi, ki jih določa veljavni prostorski izvedbeni akt, v skladu z določili tega odloka pa še vzdrževanje objektov, gradnja enostavnih objektov v skladu z vrsto objekta.

## D PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### **150. člen** **dostopnost OPN**

Ta odlok je v času uradnih ur na vpogled javnosti na občini Ajdovščina.  
Ta odlok je dostopen tudi na spletnih straneh občine.

### **151. člen** **prenehanje veljavnosti prostorskih izvedbenih aktov**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati naslednji prostorski ureditveni pogoji, prostorski izvedbeni načrti in lokacijski načrti:

### **152. člen** **veljavnost sprejetih prostorskih izvedbenih aktov**

Z dnem uveljavitve tega odloka ostanejo v veljavi naslednji prostorski izvedbeni akti:

### **153. člen** **veljavnost sprejetih prostorskih izvedbenih aktov do izdelave OPPN-ja**

Z dnem uveljavitve tega odloka ostanejo v veljavi do izdelave novega predvidenega OPPN naslednji prostorski izvedbeni akti:

### **154. člen** **potrditev ministra**

Predlog tega odloka je bil potrjen s sklepom Ministra za okolje in prostor št. .... z dne .....

### **155. člen** **veljavnost Izvedbenega prostorskega načrta**

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

**Številka:**

**Ajdovščina, dne**

**Župan**  
**občine Ajdovščina**