

Spremembe in dopolnitve
OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA
RIBNIK SB II

vrsta dokumentacije:

**Izhodišča za pripravo
OPPN**

pripravljavec, naročnik

OBCINA AJDOVŠČINA

Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina

izdelovalec

STUDIO 3 d.o.o. Ajdovščina

Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina

odgovorna oseba izdelovalca

Fabčič Viljem, direktor

odgovorni prostorski načrtovalec:

Fabčič Viljem, univ.dipl.inž.arh., ZAPS A-0050

številka dokumenta:

787-20

datum

oktober 2020

KAZALO

Besedilo:

1. Splošno
2. Namen in potreba po pripravi sdOPPN
3. Območje sdOPPN
4. Opis ureditev in gradenj, predvidenih v pobudi
5. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo
6. Skladnost pobude z nadrejenimi prostorskimi akti
7. Okvirni roki priprave sdOPPN in investicij v komunalno opremo ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Risbe:

1. Izsek iz PP: izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta
2. Zazidalna situacija

Vsebina sdOPPN:

1. Besedilni del
2. Kartografski del

BESEDILO

1. Splošno

Seznam kratic:

PP	prostorske sestavine občinskega prostorskega načrta
sdOPPN	spmembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt Ribnik SB II
GJI	gospodarska javna infrastruktura
NUP	nosilci urejanja prostora
CPVO	celovita presoja vplivov na okolje
OP	okoljsko poročilo
MOP	Ministrstvo za okolje in prostor
PIS	prostorsko informacijski sistem

Pravne podlage in usmeritve za pripravo izhodišč:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnejšega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2),
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt),
- Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013).

2. Namen in potreba po pripravi sdOPPN

S sdOPPN se spreminja in dopolnjuje Občinski podrobni prostorski načrt Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17).

Namen sdOPPN je:

- razširitev območja OPPN za umestitev doma za starejše osebe,
- dopustitev gradnje doma za starejše osebe v zazidalnih enotah M1 in M2,
- dopustitev gradnje varovanih stanovanj v zazidalnih enotah Z1 in Z2,
- preučitev etapnosti izvedbe prostorske ureditve zazidalne enote S3.

3. Območje sdOPPN

Širitev območja OPPN obsega del parcele št. 1275/40 k.o. 2392 Ajdovščina. Spremembe se nanašajo na zazidalne enote M1, M2, Z1, Z2 in S3.



1. razširitev območja OPPN za umestitev doma za starejše osebe,
2. dopustitev gradnje doma za starejše osebe v zazidalnih enotah M1 in M2,
3. dopustitev gradnje varovanih stanovanj v zazidalnih enotah Z1 in Z2,
4. preučitev etapnosti izvedbe prostorske ureditve zazidalne enote S3.

4. Opis ureditev in gradenj, predvidenih v pobudi

Glavni namen sdOPPN je umestitev doma za starejše osebe. Nov dom se bo nahajal ob obstoječem domu in bo nanj funkcionalno in infrastrukturno vezan. Zaradi tega v območju OPPN ne bo potrebno spreminjati infrastrukturne zasnove. Spremenil pa se bo nabor dopustnih objektov in prostorskih izvedbenih pogojev zanje vključno z regulacijo. Ker sta zazidalni enoti M1 in M2 rezervirani za oskrbovana stanovanja, se ta rezervacija preseli na zazidalni enoti Z1 in Z2. V zazidalni enoti S3 se spremeni samo etapnost pozidave.

5. Potrebe investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Zasnova infrastrukture se ne spreminja.

6. Skladnost pobude z nadrejenimi prostorskimi akti

Skladnost z državnimi prostorskimi akti:

Na območju OPPN ni veljavnih kakor tudi ne predvidenih državnih prostorskih načrtov.

Skladnost s PP:

sdOPPN ne spreminja vsebin veljavnega OPPN, ki bi vplivale na skladnost z veljavnim strateškim in izvedbenim delom PP oziroma z veljavnimi ali predvidenimi državnimi prostorskimi načrti.

Občina Ajdovščina pripravlja Občinski prostorski načrt. V veljavi so Prostorske sestavine dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina (v nadaljnjem besedilu: prostorski plan).

V prostorskem planu je to območje označeno s S, to pomeni, da gre za stanovanjsko območje. Določen je način urejanja z zazidalnim načrtom, kjer je dovoljena večstanovanjska družbena gradnja.

Programska zasnova v prostorskem planu za to območje določa:

- Površina je namenjena pretežno blokovni gradnji in spremljajočim centralnim dejavnostim. V bodočo ureditev naj bo vključena tudi zelena površina JV od območja.
- Celotni območje naj bo razdeljeno v kareje.
- Javni program naj se nameni v pritličju objektov.
- Gostota prebivalcev mora dosegati 150 preb/ha.
- Območje se priključuje na primarno cestno omrežje po obstoječi cesti. Omogočiti je potrebno čim bližji dostop do vhodov.
- Glavne peš poti je potrebno predvideti ob dostopnih cestah z ustreznimi pločniki. Znotraj mirnih – javnih površin je potrebno zagotoviti javne in smiselne peš poti.
- Omogočiti je treba dovoze za urgenco do vseh objektov.
- Objekti bodo navezani na obstoječe infrastrukturno omrežje.
- Prostor predviden za gradnjo, naj pomeni vsebinsko kot oblikovno nadaljevanje oziroma zaokrožitev že obstoječe stanovanjske gradnje. Tvorbi atrijev in polatrijev naj se omogoči zavetje ter javne ali poljavne prostore, ki bodo bližje človeškemu merilu tudi v izrazito mestnem okolju.
- S hortikulturno ureditvijo je potrebno doseči značaj mestne ulice (glavne dostopne ceste). Vzhodni rob je oblikovati kot stranico poljavnega mirnega zelenega območja (povezava s trajno nezazidano cezuro med Žapužami in mestom).
- V območju ni izvorov prekomernih motenj, glavni vir hrupa je magistralna cesta, glavni vir neugodnih klimatskih razmer pa je burja, zato je potrebno upoštevati izkušnje ter pravilno orientirati objekte.
- Dispozicijsko je potrebno urediti celotno območje, omogočiti pa fazno gradnjo za eno srednjeročno obdobje.

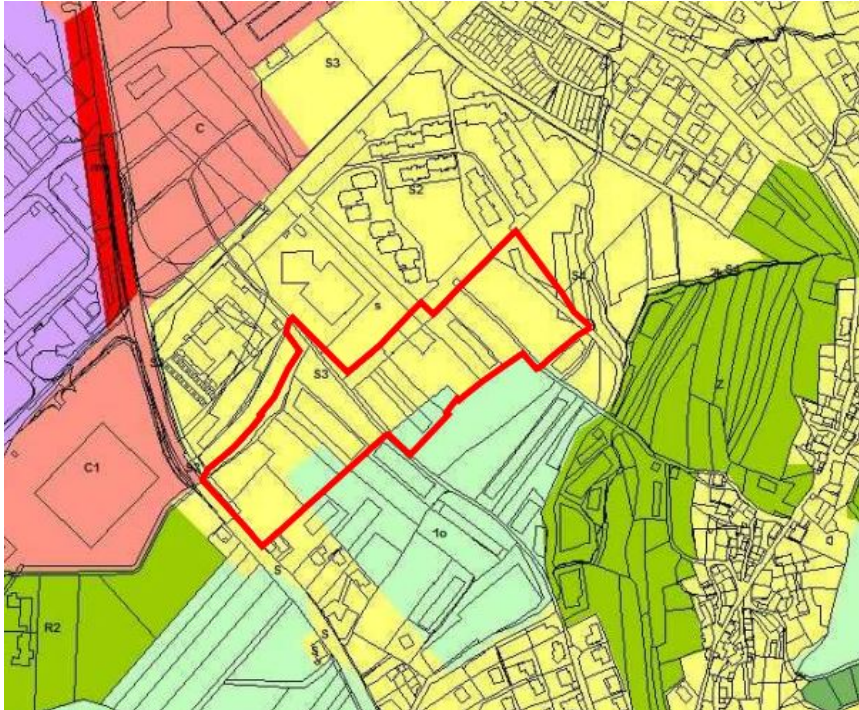
7. Okvirni roki priprave sdOPPN

faza	ocenjen čas
Priprava pobude oz. izhodišč	pripravljeno
Javna razgrnitev izhodišč	2 tedna
Oblikovanje stališč do pripomb na razgrnjena izhodišča	1 teden
Priprava sklepa opravi OPPN, pridobitev identifikacijske številke akta	2 tedna
Javna objava sklepa in izhodišč v PIS	2 tedna
Pridobitev mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje in konkretnih smernic NUP	1 mesec
Pridobitev odločitve o potrebnosti izvedbe CPVO	1 mesec
Priprava osnutka OPPN	1 mesec
uskladitev osnutka in OP s pripombami občine	2 tedna
Objava osnutka OPPN na spletni strani občine	
Pridobitev prvih mnenj NUP na osnutek	1 mesec
Izdelava dopolnjenega osnutka OPPN	1 mesec
Objava javnega naznanila o javni razgrnitvi, objava dopolnjenega osnutka OPPN na spletni strani občine	
Javna razgrnitev in javna obravnava	1 mesec
Stališča do pripomb, objava stališč	2 tedna
Izdelava predloga	2 tedna
Uskladitev predloga z občino	2 tedna
Objava predloga OPPN na spletni strani občine	2 tedna
Pridobitev drugih mnenj NUP na osnutek	1 mesec
Izdelava usklajenega predloga	2 tedna
Obravnava in sprejem na seji Občinskega sveta	1 mesec
Javna objava odloka v PIS	
skupaj:	1 leto

GRAFIČNI DEL

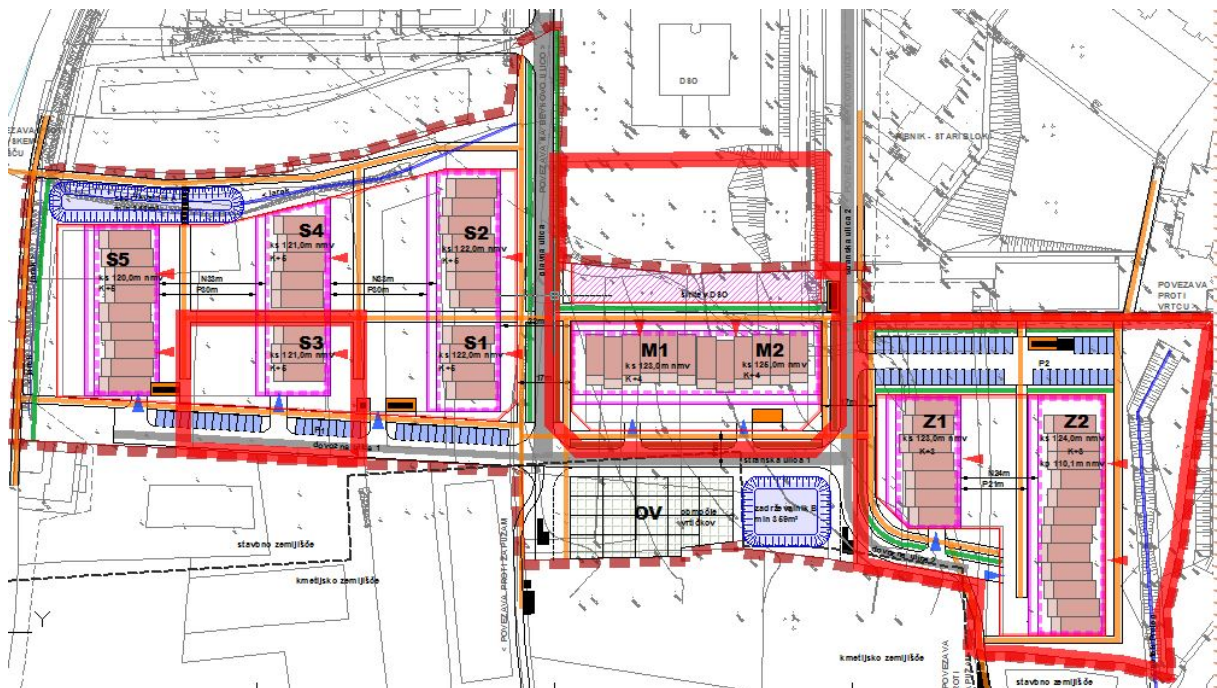
1. Izsek iz PP

Izsek iz digitaliziranega PP z označenim območjem veljavnega OPPN (rdeče obkroženo):



2. Zazidalna situacija

Zazidalna situacija iz veljavnega OPPN z označenimi območji sprememb (rdeče obkroženo):



Vsebina sdOPPN:

1. Besedilni del

V drugem odstavku 3. člena se spremeni besedilo »3,9ha« v besedilo »4,2 ha«.

V drugem odstavku 4. člena se za besedo »gradnji« doda besedilo », gradnji doma za starejše osebe«.

V drugem odstavku 7. člena se doda alineja z besedilom »11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo v zazidalnih enotah M1 in M2,«.

V prvem odstavku 8. člena se pred piko doda besedilo » in gradnji doma za starejše osebe.«.

V petem odstavku 10. člena se doda stavek, ki se glasi »Ta pogoj ne velja za gradnje v zazidalnih enotah M1 in M2. V enajstem odstavku se črta zadnji stavek.

V 14. členu se doda nov odstavek, ki se glasi: »(8) Objekti v zazidalnih enotah M1 in M2 se lahko priključujejo na infrastrukturo tudi v območju obstoječega doma za starejše osebe.«.

Črtata se peti in šesti odstavek 35. člena.

2. Kartografski del

V vseh risbah se prikaže novo (razširjeno) območje OPPN.

Risba 5 - Zazidalna situacija:

Preureditve v zazidalnih enotah M1 in M2 za umestitev doma starejših oseb. Razširitev območja znotraj gradbene meje na območje razširitve območja OPPN. Opustitev peš povezave in drevoreda v severozahodnem delu območja.

