

## I. ODLOK

Na podlagi 119., 129., 130. in 309. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju: ZUreP-3) in na podlagi drugega odstavka 32. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22 in 22/25) je Občinski svet Občine Ajdovščina na \_\_\_ redni seji dne \_\_\_ sprejel

### ODLOK

#### o občinskem podrobnem prostorskega načrtu za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini

## I. UVODNE DOLOČBE

### 1. člen (predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje OS ARHITEKTURA Katarina Šaupperl s. p., Linhartova ulica 11a, 2000 Maribor (datum: mesec 2026, št. proj. 20/2025), s katerim se načrtuje gradnja objektov s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami.
- (2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 7359.

### 2. člen (sestavni del OPPN)

OPPN vsebuje:

#### I. ODLOK

##### 1. TEKSTUALNI DEL

##### 2. GRAFIČNI DEL

risba 1	Izsek iz OPN	
risba 2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	m 1:500
risba 3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	m 1:2000
risba 4	Ureditvena situacija s prečnim prezom	m 1:500
risba 5	Prikaz omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	m 1:500
risba 6	Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave	m 1:500
risba 7	Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	m 1:500
risba 8	Načrt parcelacije	m 1:500

#### II. SPREMLJAJOČE GRADIVO

1. Sklep
  2. Izvleček iz hierarhično nadrejenega prostorskega akta
  3. Poročilo o sodelovanju javnosti
  4. Prikaz stanja prostora
  5. Strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve
  6. Nosilci urejanja prostora
  7. Elaborat ekonomike
  8. Okoljsko poročilo
  9. Povzetek za javnost
  10. Obrazložitev in utemeljitev akta
- (1) Strokovne podlage za pripravo OPPN prejšnje točke so:
- Geodetski načrt, št. GROMAP-2025-102-5-25, 27.10.2025, Gromap, d.o.o. (v nadaljevanju: geodetski načrt),

- Informativno geološko geotehnično poročilo o pogojih gradnje na območju Sela, št. MK-0783/2025, decemeber 2025, Geotrias, družba za geološki inženiring, d.o.o. (v nadaljevanju: geološko geotehnično poročilo),
- Idejna zasnova dostopne ceste, št. PR799, marec 2016, Provia, d.o.o. (v nadaljevanju: idejna zasnova dostopne ceste).

## II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

### 3. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN je območje veliko približno 0,5 ha in obsega zemljiške parcele 418, 419/1, 419/2, del 421/2, del 421/3, del 1327/5 in del 373/6 vse v katastrski občini 2387 Selo.
- (2) Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

### 4. člen (namenska raba)

- (1) Osnovna namenska raba po občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22, 10/22-popr. in 110/25; v nadaljevanju: OPN) : območje stanovanjskih zemljišč
- (2) Podrobnejša namenska raba po OPN: SK – Površine podeželskega naselja
- (3) Prostorska enota: SE-36

### 5. člen (opis prostorske ureditve)

Na območju OPPN je predvidena gradnja štirih novih enostanovanjskih hiš s pripadajočo komunalno in ostalo infrastrukturo ter pripadajočimi objekti.

## III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

### a. Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosodnjimi območju

### 6. člen (pomen ključnih izrazov)

- (1) **Osnovni (glavni) objekt** je objekt, ki je po značaju in dejavnosti osnoven, glaven, prevladujoč. Osnovni objekt je na zemljišču namenjenem gradnji lahko samostojen ali skupaj s spremljajočimi, enostavnimi in nezahtevnimi objekti.
- (2) **Spremljajoči objekt** je objekt s pomožnim značajem k osnovnemu objektu. Postavljen je na zemljišču namenjenem gradnji skupaj z osnovnim objektom, po načinu dovoljevanja posega v prostor pa ne sodi med enostavne in nezahtevne objekte (npr. garaža, ki presega merila za enostaven ali nezahteven objekt).
- (3) **Nezahteven objekt** je konstrukcijsko manj zahteven objekti, za katerega je treba pridobiti gradbeno dovoljenje za gradnjo nezahtevnega objekta
- (4) **Enostaven objekt** je konstrukcijsko nezahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega in gradbenotehničnega preverjanja, ni namenjen bivanju, ni objekt z vplivi na okolje in ne potrebuje gradbenega dovoljenja.
- (5) Višina objektov je določena s številom etaž, pri čemer se za stanovanjske objekte upošteva največja kalkulatívna etažna višina 3 m. Razporeditev etaž je lahko tudi drugačna, vendar skupna višina objekta ne sme presegati kalkulatívne višine objekta.
- (6) **Terciarné dejavnosti** po tem odloku so: trgovina, gostinstvo in storitve, prometne in komunalne dejavnosti, finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami. Za gostinstvo po tem odloku se ne šteje bivanje v počitniških hišah in počitniških stanovanjih.
- (7) **Kvartarne dejavnosti** po tem odloku so: zdravstvo, socialno in otroško varstvo, izobraževanje, šport in rekreacija, kultura, javna uprava, društva, cerkev in svobodni poklici

## 7. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN leži na južnem delu strnjene naselja Selo v občini Ajdovščina. Na severu območje omejuje površine podeželskega naselja (SK), delno tudi na zahodnem delu. Na vzhodnem in južnem delu območje omejujejo najboljša kmetijska zemljišča (K1).
- (2) Zemljišče je pretežno komunalno opremljeno in dostopno za motorni, kolesarski in peš promet.

**b. Rešitve načrtovanih objektov in površin**

## 8. člen

(vrste dopustnih dejavnosti, gradenj ter zahtevnih in manj zahtevnih objektov)

- (1) Na območju OPPN so dopustne: stanovanjske, terciarne in kvartarne dejavnosti ter šport in rekreacija.
- (2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
  - za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave, odstranitve objektov;
  - spremembe namembnosti obstoječih objektov v dejavnosti, ki so določene s PIP za posamezno podrobnejšo namensko rabo prostora;
  - novogradnje objektov;
  - postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s tabelo št. 3, ki je sestavni del tega odloka;
  - gradnja infrastrukture (npr. prometno, komunalno, energetska, telekomunikacijsko omrežje in naprave);
  - vodnogospodarske ureditve;
  - ureditve javnih površin;
  - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (npr. ograje, oporni zidovi, objekti za zadrževanje plazov);
  - drugi gradbeni posegi (npr. trajno reliefno preoblikovanje terena, gradbeni posegi za opremo odprtih površin in drugi gradbeni posegi, ki niso uvrščeni drugje).
- (3) Vrste dopustnih objektov glede na namen:
  - 11100 Enostanovanjske stavbe,
  - 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča,
  - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče,
  - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
  - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
  - 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem.

**b. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo**

## 9. člen

faktor zazidanosti

- (1) Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med zazidano površino objekta (stavbiščem) in površino zemljišča, namenjenega gradnji. Faktor zazidanosti izraža delež zazidane površine objekta na zemljišču, namenjenemu gradnji.
- (2) Zazidana površina objekta (stavbišče) je površina, ki jo tvori zunanji obod objekta v ravnini pritličja.
- (3) V zazidano površino za izračun faktorja zazidanosti se štejejo:
  - površina navpične projekcije pritlične etaže na vodoravno ravnino (sem sodijo vsi zaprti prostori objekta, zastekljeni prostori, arkade ipd. stavbni deli);
  - previsni deli stavbe (površine stavbe, ki so pokrite in zaprte najmanj s treh strani) nad zazidano površino osnovnega stavbnega volumna in prav tako tvorijo volumen stavbe;
  - površina kleti ali drugih podzemnih delov objekta, ki segajo nad nivo urejenega terena;
  - površine spremljajočih objektov.
- (4) V zazidano površino za izračun faktorja zazidanosti se ne štejejo vkopane kletne etaže, zunanja stopnišča, zunanje klančine, balkoni, nadstreški, sončni zasloni, enostavni in nezahtevni objekti.

10.člen  
(urbanistično oblikovanje)

- (1) Lega nove manj zahtevne stavbe mora biti oddaljena najmanj 4,0 m od meje sosednjih zemljišč.
- (2) Manjši odmik od 4,0 m je dopusten:
  - s pisnim soglasjem upravljalca javne površine oziroma lastnika sosednje zemljiške parcele ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje,
  - za balkone in napušče je dopusten odmik 2 m (brez soglasja upravljavca ali lastnika sosednje zemljiške parcele), razen ob javnih prometnih površinah in objektih, kjer gradbena linija sovпада z regulacijsko linijo; v teh primerih lahko balkoni, ganki in napušči segajo preko regulacijske linije (je pa potrebno soglasje upravljavca javne površine).
- (3) Večje odmike od 4 m je treba zagotoviti v naslednjih primerih:
  - objekti, katerih kap ali zgornji rob strešnega venca je višji od 9 m, morajo biti odmaknjeni od meje zemljišča namenjenega gradnji oziroma regulacijske linije najmanj 6 m;
- (4) Odmiki med objekti:
  - objekti na istem zemljišču namenjenemu gradnji se lahko stikajo z drugimi osnovnimi in spremljajočimi objekti;
- (5) Nezahtevne in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 2,0 m odmik je lahko manjši, če s tem pisno soglašata lastnik sosednje parcele oziroma upravljalec javne površine ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta.
- (6) V primeru, ko je garažni del funkcionalno povezan s stanovanjsko stavbo, veljajo za pritlični garažni del enaki pogoji glede odmikov od sosednjih zemljiških parcel kot za enostavne in nezahtevne stavbe.
- (7) Nezahtevni in enostavni objekti (npr.: pomožni objekt v javni rabi, podporni zid, pomožni komunalni objekt, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, gozdna pot, objekt za oglaševanje ter sorodni) so lahko postavljeni do parcelne meje s pisnim soglasjem sosedra oziroma upravljavca javne površine ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta. Ograje je dopustno postaviti do meje zemljiške parcele brez soglasja sosedra, vendar le, če se z gradnjo in uporabo ne posega na sosednje zemljišče.
- (8) Odmiki med objekti morajo biti tolikšni, da zadoščajo požarno varnostnim normativom.
- (9) Maksimalni faktor zazidanosti (FZ) gradbene parcele je 0,3.
- (10) Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

11.člen  
(arhitekturno oblikovanje)

- (1) Arhitekturno oblikovanje se mora zgledovati po oblikovnih kvalitetah krajevno značilne arhitekture. Objekti morajo biti oblikovani v takšnih razmerjih in velikosti, da so skladni s sosednjimi objekti v naselju ali gruči. Tloris, višina in razmerja novega stavbnega volumna ne smejo bistveno odstopati od razmerij in velikosti sosednjih objektov. Bistveno preseganje skladnega merila ni dopustno.
- (2) Maksimalni tlorisni gabarit stavbe je opredeljen s faktorjem zazidanosti.
- (3) Tloris stanovanjske stavbe je podolgovat, s priporočenim razmerjem osnovnih stranic najmanj 1:1,4. Dopustno je dodajanje in odzemanje volumnov na osnovni podolgovatega tlorisa.
- (4) Višinski gabariti:
  - do K+P+1+M, pritličje pri vhodu je lahko največ 30 cm nad urejenim terenom, razen na pobočju, kjer je vhod lahko največ 100 cm nad urejenim terenom, višina strešne konstrukcije pri kolenčnemu zidu je lahko največ 140 cm ali
  - do K+P+M, pritličje pri vhodu je lahko največ 30 cm nad terenom, razen na pobočju, kjer je vhod lahko največ 100 cm nad urejenim terenom, višina strešne konstrukcije pri kolenčnemu zidu je lahko največ 180cm;
  - na nagnjenem terenu lahko prednja fasada kletne etaže v celoti sega nad urejen teren; dopustna največja višina vidne fasade je lahko do tri polne etaže;
- (5) Streha:
  - naklon 20° - 25
  - drugačen naklon je dopusten na sekundarnih stregah, ki lahko obsegajo do 40% ploskve vseh strešnih ploskev
  - sleme v smeri daljše stranice objekta
  - kritina: odenki opečno rdeče barve, korčna ali druga kritina z drobno teksturo, kritina mora biti neodsevna.

12. člen  
(spremljajoči objekt)

Spremljajoči objekt je lahko postavljen samostojno ali prizidani k osnovnemu objektu na gradbeni parceli osnovnega objekta. Spremljajoči objekti ne smejo presegati 40 % zazidane površine osnovnega objekta.

13. člen  
(nezahtevni in enostavni objekti)

- (1) Dopustni enostavni in nezahtevni objekti so Opredeljeni v prilogi 6: tabela 3: NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKTI DOPUSTNOST NAMESTITVE NA NAMENSKIH RABAH OPN pod podrobno namensko rabo SK.
- (2) Pri vseh dopustnih objektih, ker ni navedeno drugače, se upoštevajo splošna merila iz Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 96/2022).
- (3) Enostavne in nezahtevne stavbe morajo biti oblikovane usklajeno z glavnim objektom. Naklon dvokapnih streh mora biti enak naklonu glavnega objekta. Dopustne so tudi ravne strehe kadar višina stavbe ne presega 3,5 m.
- (4) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti izvedeni tako, da so lahko odstranljivi in je po njihovi odstranitvi možna enostavna vzpostavitev prejšnjega stanja v prostoru.
- (5) Višina ograje ob javni površini je dopustna do višine 1,2 m. Oblikovanje ograj ob javnih površinah naj se zgleduje po tradicionalnih primerih ograjevanja parcel. Medsosedska ograja je dopustna do višine 2,0 m.
- (6) Gradnja podpornih zidov je dopustna na nagnjenem terenu, ko je potrebna trdnejša ureditev brežin in druge rešitve niso izvedljive oziroma ne zagotavljajo varnosti. Gradnja podpornega zida ob medsosedski meji je dopustna, če ni možna drugačna ureditev višinskih razlik na meji in se lastniki zemljišč o tem sporazumejo. Prekomerni negativni vplivi (npr. preliv meteorne vode, spiranje zemlje ali kamenja ipd. vplivi) iz višje ležečih zemljišč morajo biti preprečeni.

14. člen  
(urejanje zunanjih površin)

- (1) Po zaključenih gradbenih delih je treba neutrjene površine zavarovati pred erozijo in ozeleniti.
- (2) Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nagibi je treba zavarovati pred erozijo in ozeleniti. Pri strmejših brežinah, kjer naravna zavarovanja niso zadostna, je treba uporabljati za zavarovanje take elemente, ki omogočajo kasnejšo zatravitev ali zasaditev z grmovnicami.
- (3) Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču, ureditve zemljišč na posamezni parceli morajo biti izvedene tako, da bodo višinske razlike na parcelnih mejah čim manjše, večje višinske razlike se lahko izvedejo tudi z utrjenimi brežinami in izjemoma s podpornimi zidovi, če drugačne rešitve niso možne.
- (4) Graditev objektov, ureditve površin in drugi posegi na višje ležečih parcelah morajo biti izvedeni tako, da se preprečijo negativni vplivi na nižje ležeče parcele.
- (5) Zunanje utrjene površine se uredijo tlakovano ali asfaltirano, vključno z urejenimi parkirnimi mesti, nadstrešnicami, odzemnim mestom za smeti – zbiralnicami ločenih frakcij komunalnih odpadkov, teraso ipd.
- (6) Vozne in manipulativne površine morajo biti vodo nepropustne. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod voznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodo nepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

15. člen  
(parcelacija)

Parcelacija gradbenih parcel je prikazan v grafičnem delu OPPN št. 8 – Načrt parcelacije.

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

## 16. člen

(obveznost gradnje na komunalno opremljenih zemljiščih)

- (1) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture ter tistih pomožnih, nezahtevnih, enostavnih in drugih objektov, ki ne potrebujejo komunalnih priključkov, je dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.
- (2) Stavbno zemljišče je komunalno opremljeno, če je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta.
- (3) Ne glede na določbe prvega in drugega odstavka tega člena je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotovi komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

## 17. člen

(minimalna komunalna oskrba)

- (1) Minimalna komunalna oskrba bivanjskih objektov vključuje oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in dostop do javne ceste.
- (2) Če je na območju izgrajena komunalna gospodarska javna infrastruktura, je objekt obvezno priključiti na gospodarsko javno infrastrukturo.
- (3) Za priključitev je treba pridobiti pogoje in soglasje upravljavca posamezne gospodarske javne infrastrukture.

## 18. člen

(prometne površine)

- (1) Prometne površine znotraj območja OPPN morajo predvideti površine za motorni in kolesarki promet ter za pešce v skladu z idejno zasnovo dostopne ceste.
- (2) Pri rekonstrukcijah cest in preplastitvah je treba višino cestišča in površin za pešce uskladiti z višinami vhodov v objekte tako, da se pri tem dostopnost v objekte izboljša in ne poslabša razen, če to ni izvedljivo zaradi prometno-tehničnih zahtev za izvedbo javne ceste oziroma javne površine.
- (3) Priključki na občinsko cesto morajo biti izvedeni tako, da se pri tem zagotavlja prometna varnost.
- (4) Priključki na občinsko cesto iz parcel, ki so ograjene, morajo biti izvedeni tako, da je možna zaustavitev vozila izven površine občinske ceste.
- (5) Meteorne vode iz dovozov morajo biti zajete na parcelni meji pred priključkom na občinsko cesto tako, da meteorne vode ne vplivajo na odvodnjavanje na cesti.
- (6) Za vsak poseg v varovalni pas občinske ceste (javna pot (JP) 5 m) je treba pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca občinskih cest.

## 19. člen

(parkiranje)

Parkirne površine se morajo zagotoviti v sklopu gradbene parcele. Za potrebe enostanovanjske stavbe je treba zagotoviti minimalno tri parkirna mesta.

## 20. člen

(dostava in intervencija)

Do vseh stavb se zagotovi minimalno 3,0 m širok dovoz za intervencijska vozila in manipulativne površine.

## 21. člen

(vodooskrba)

- (1) Vse objekte je potrebno obvezno priključiti na vodovodno omrežje.
- (2) Pri izdelavi projektne dokumentacije je obvezno sodelovanje s Komunalno stanovanjsko družbo d.o.o. z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav. Projektant mora zagotoviti

ustrezne odmike objektov od javnega vodovoda po pravilih stroke ter pri utesnjenih situacijah uporabiti pri križanjih zaščitne cevi za vodovod.

- (3) Investitor mora pridobiti vso potrebno upravno in tehnično dokumentacijo za gradnjo vodovodnih cevovodov. Po dokončanju del je potrebno novozgrajene vodovodne objekte in naprave ter ostale infrastrukture v bližini vodovoda geodetsko posneti ter posnetek v digitalni obliki dostaviti na Komunalno stanovanjsko družbo d.o.o., ki vodi kataster komunalnih naprav.
- (4) Varovani pas vodovoda znaša 1,5 m na vsako stran od osi voda.

#### 22. člen

(zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

- (1) Kanalizacijski sistem se načrtuje in gradi vodotesno ter v ločenem sistemu za odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih vod.
- (2) Meteorne vode iz streh in čistih utrjenih površin se odvajajo v ponikovalnice preko zadrževalnika vode na gradbeni parceli objekta. Čiste padavinske vode se lahko uporabi za sanitarne, tehnološke potrebe in za vzdrževanje zunanjih površin objekta. Meteorne vode s parkirišč je treba odvajati preko lovilcev olj. Ponikovalnice je dopustno urediti skladno s geološko geotehničnim poročilom.
- (3) Do izgradnje sistema odvajanja in čiščenja odpadnih vod se naj sanitarne komunalne vode odvajajo v malo komunalno čistilno napravo. Po izgradnji kanalizacije je priključitev na kanalizacijo omrežje obvezna.
- (4) Pri izdelavi projektne dokumentacije je obvezno sodelovanje s Komunalno stanovanjsko družbo d.o.o.

#### 23. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Razdelilne omarice in priključno merilne omarice se morajo namestiti na stalno dostopno mesto.
- (2) Priključevanje objektov na distribucijsko elektroenergetsko omrežje se izvede v skladu s soglasjem za priključitev, ki ga je potrebno predhodno pridobiti od pristojnega upravljalca distribucijskega omrežja.
- (3) Koridorji za elektroenergetsko infrastrukturo naj se prioriteto predvidijo na javnih površinah v podzemni izvedbi.
- (4) Za vsak poseg v varovalni pas distribucijskega elektroenergetskega omrežja ali naprave je treba pridobiti pogoje in soglasje sistemskega operaterja tega omrežja.

#### 24. člen

(elektronske komunikacije)

Na celotnem območju je dopustno graditi skladno s predpisi in tehničnimi smernicami in pri tem vzpostaviti dostopovne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije na prej zgrajenih stavbah, gradbenih inženirskih objektih in na ureditvah drugih gradbenih posegov.

#### 25. člen

(zbiranje odpadkov)

Investitor je dolžan na svojem zemljišču na svoje stroške urediti ustrezno dimenzionirano zbirno mesto za ločeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov, vključno z nabavo posod. Lokacije prevzemnih mest morajo biti načrtovane na način, da zagotavljajo dostop s specialnimi vozili izvajalca.

## V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

#### 26. člen

(kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN ni objektov ali območij kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja – lastnika zemljišča – investitorja - odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo

zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

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

### 27. člen (ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni naravnih vrednot ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

### 28. člen (varstvo tal)

- (1) Varstvo tal pred onesnaženjem se izvaja v skladu z veljavnimi predpisi in pogoji tega odloka, določenimi v pogojih za komunalno urejanje.
- (2) Rodovitno prst z območja gradnje je treba deponirati za rekultivacijo in sanacijo zemljišča po gradnji. Deponijo se uredi tako, da se ohranja rodovitnost in količina prsti ter da je prst zaščitena pred onesnaženjem in erozijo.

### 29. člen (varstvo pred erozijo)

- (1) Del območja se nahaja na opozorilni karti verjetnosti pojavljanja ploskoven erozije na območju majhne, srednje in velike stopnje verjetnosti pojavljanja. Za območje OPPN je bilo izdelano geološko geotehnično poročilo, ki zaključuje, da so načrtovani posegi na obravnavanem območju iz geološko geomehanskega stališča sprejemljivi ob upoštevanju pogojev izvedbe iz predmetnega poročila.
- (2) Za gradnjo posameznih objektov je potrebno v fazi projektiranja izvesti dodatne geomehanske raziskave. Obseg raziskav se določi glede na projektne zahteve posameznega objekta. Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno dosledno upoštevati vse ukrepe, ki so navedeni v geološko geotehničnem poročilu ter imeti stalen geološko-geotehnični nadzor pri gradnji objektov, ki bodo postavljeni oz. urejeni na območju OPPN.

### 30. člen (varstvo vodnih virov in podtalja)

Območje OPPN se nahaja izven vodovarstvenega območja.

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

### 31. člen (varstvo pred požarom)

- (1) Načrtovani objekti in ureditve morajo zagotavljati:
  - potrebne odmike med objekti oz. potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
  - pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
  - neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
  - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Do vseh stavb se zagotovi minimalno 3,0 m širok dovoz za intervencijska vozila in manipulativne površine.
- (1) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

## 31. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Objekte se graditi v skladu s VIII. stopnjo potresne intenzitete EMS in projektnim pospeškom tal 0,175 g.
- (2) Varstvo pred naravnimi nesrečami kot so toča, žled, snegolom, orkanski veter, nalivi ipd. se zagotavlja z ustreznim lociranjem posegov v prostor, z zmogljivim sistemom odvajanja padavinske vode in zasnovo ter izvedbo objektov.

**VIII. VAROVANJE ZDRAVJA**

## 32. člen

(varovanje kakovosti zunanjega zraka)

- (1) Pri graditvi objektov in drugih posegih v prostor je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.
- (2) Pri ogrevanju objektov in pripravi tople vode se z uporabo primernih ogrevalnih tehnologij in energentov zmanjšuje izpust toplogrednih plinov in drugih onesnaževal. Za ogrevanje objektov se prednostno uporabljajo čistejši energenti.

## 33. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN se nahaja v I. coni varstva pred hrupom.
- (2) Viri hrupa ne smejo povzročiti čezmerne obremenitve območja s hrupom. Pri gradnji in obratovanju objektov, naprav in omrežij, se predvidijo ustrezni ukrepi za zmanjšanje vplivov hrupa na okolje v času gradnje in obratovanja.

## 34. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Gradnja objektov ali naprav, ki so vir elektromagnetnega sevanja (nadzemni ali podzemni vod za prenos električne energije, odprt oddajni sistem za brezžično komunikacijo), ne sme presegati obremenitev okolja, ki jih določajo veljavni predpisi s področja elektromagnetnega sevanja.

**XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA**

## 35. člen

(faznost)

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

**X. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

## 36. člen

(dopustna odstopanja od načrta parcelacije)

- (1) Gradbene parcele za gospodarsko javno infrastrukturo se lahko preoblikujejo, če gre za tehnične rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika in če s takšnimi odstopanji soglašata upravljavec.
- (2) Gradbene parcele stavb se lahko združujejo ali delijo na manjše enote tako, da ima nova gradbena parcela zagotovljen dostop in možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo. Minimalna velikost gradbene parcele znaša 600 m<sup>2</sup>.

## 37. člen

(odstopanja pri načrtovanju objektov)

- (1) Nulta točka objekta se določi v projektni dokumentaciji.
- (2) Dopustno je odstopanje velikosti in lege objektov od grafičnega dela OPPN v skladu z prostorsko izvedbenimi pogoji tega OPPN.

38. člen  
(odstopanja glede prometne ureditve)

- (1) Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.
- (2) Mikrolokacije dovozov in obliko parkiranja se opredeli v projektni dokumentaciji.

39. člen  
(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

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

40. člen  
(prenehanje veljavnosti)

Po prenehanju veljavnosti OPPN se uporabljajo določbe OPN.

**XII. KONČNE DOLOČBE**

41. člen  
(vpogled OPPN)

OPPN je na vpogled na Občini Ajdovščina.

42. člen  
(veljavnost odloka)

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

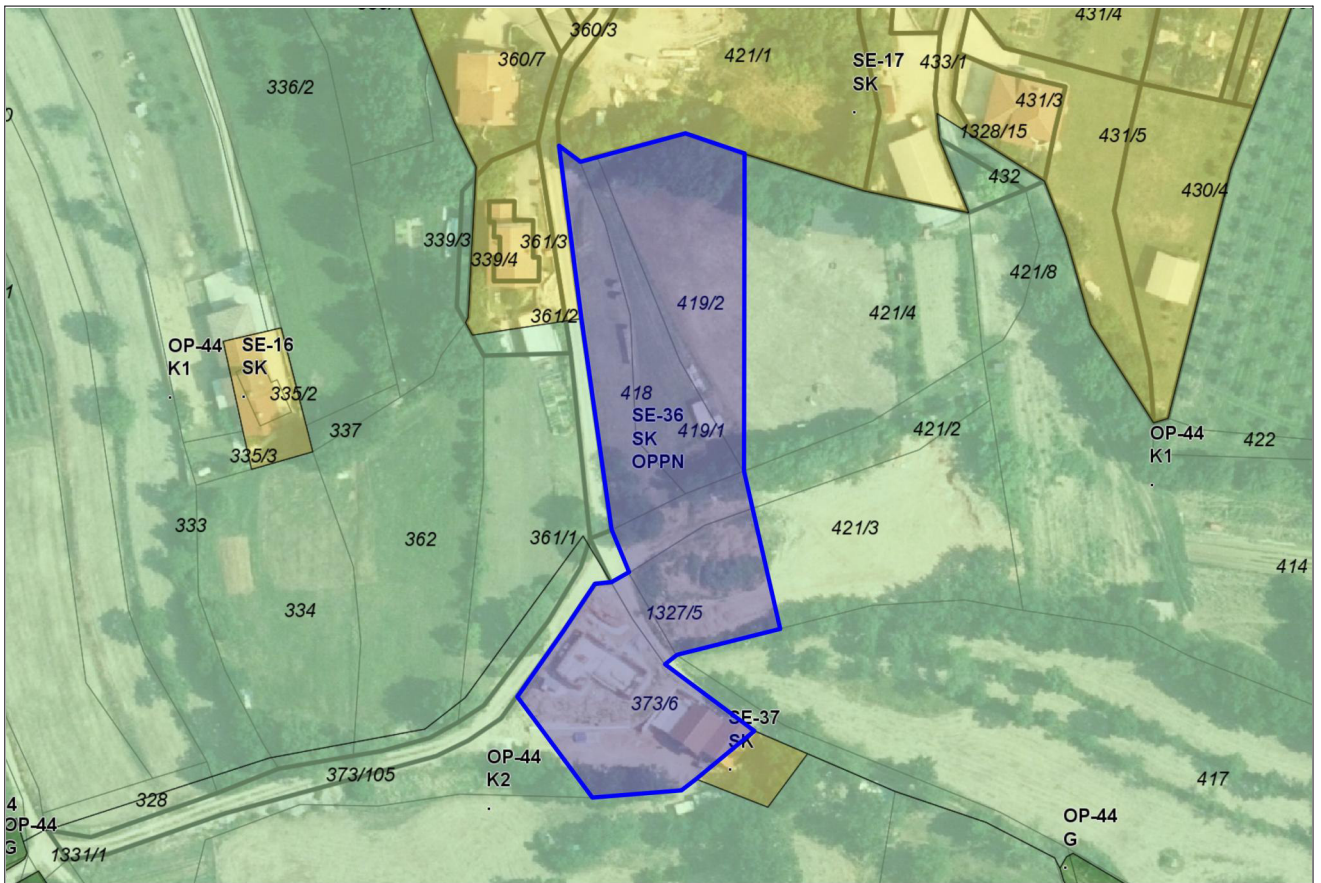
Številka: xyz

Ajdovščina, dne .....


Župan  
Občine Ajdovščina  
Tadej Beočanin









## 2. GRAFIČNI DEL

risba 1	Izsek iz OPPN	
risba 2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	m 1:500
risba 3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	m 1:2000
risba 4	Ureditvena situacija s prečnim prerezom	m 1:500
risba 5	Prikaz omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	m 1:500
risba 6	Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave	m 1:500
risba 7	Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	m 1:500
risba 8	Načrt parcelacije	m 1:500



**LEGENDA:**

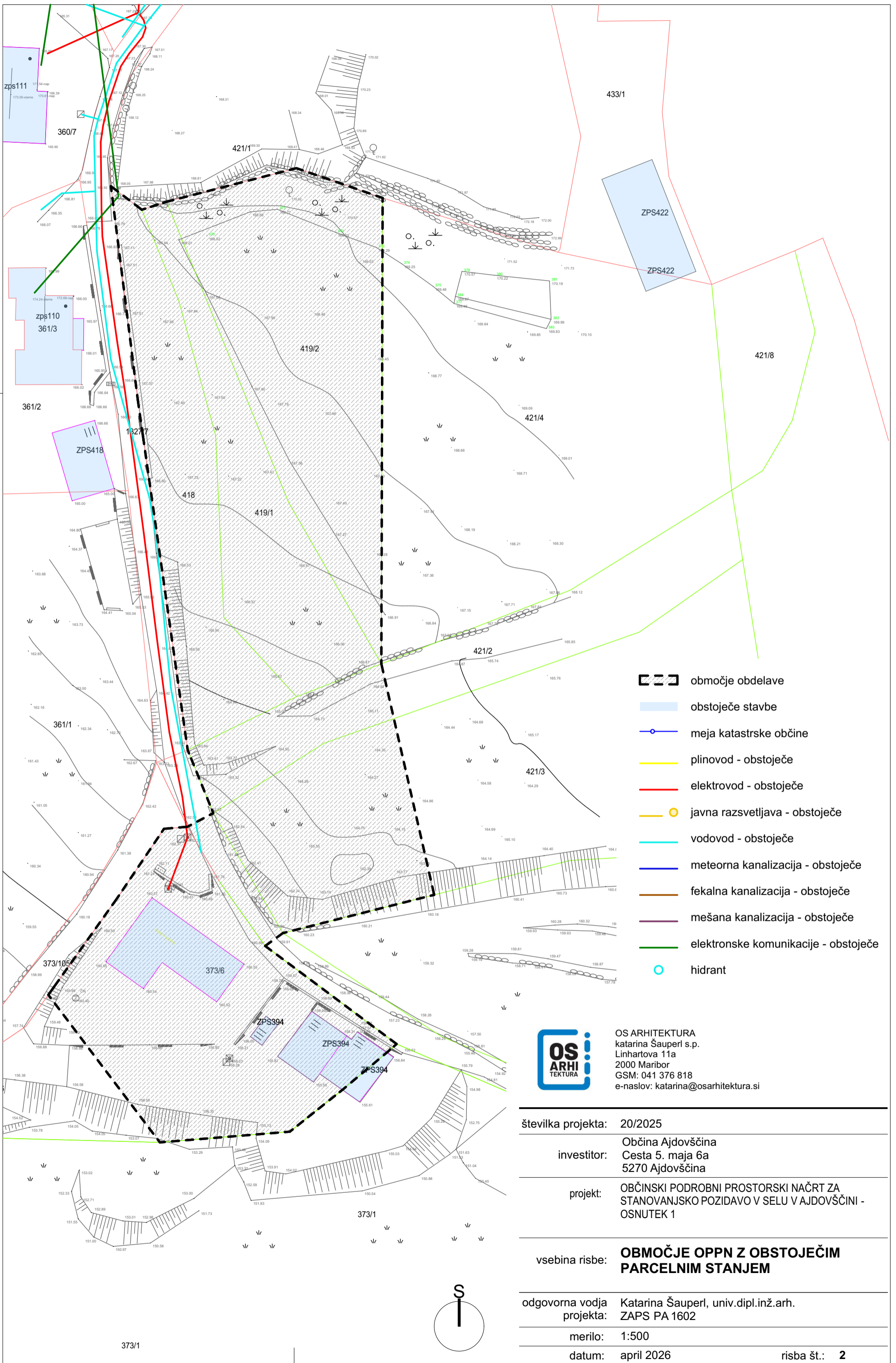
 obravnavano območje

-  S5 Stanovanjske površine
-  SB Stanovanjske površine za posebne namene
-  SK Površine podeželskega naselja
-  SKk Površine samostojnih kmetij
-  SKg Površine kmetijskih gospodarskih objektov
-  K1 Najboljša kmetijska zemljišča
-  K2 Druga kmetijska zemljišča
-  K2g Območja predvidena za vzpostavitev kmetijskih zemljišč



OS ARHITEKTURA  
 katarina Šauperl s.p.  
 Linhartova 11a  
 2000 Maribor  
 GSM: 041 376 818  
 e-naslov: katarina@osarhitektura.si

številka projekta:	20/2025
investitor:	Občina Ajdovščina Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
projekt:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO POZIDAVO V SELU V AJDOVŠČINI - OSNUTEK 1
vsebina risbe:	<b>IZSEK IZ OPN</b>
odgovorna vodja projekta:	Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh. ZAPS PA 1602
merilo:	
datum:	april 2026
risba št.:	<b>1</b>

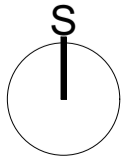


- območje obdelave
- obstoječe stavbe
- meja katastrske občine
- plinovod - obstoječe
- elektrovod - obstoječe
- javna razsvetljava - obstoječe
- vodovod - obstoječe
- meteorna kanalizacija - obstoječe
- fekalna kanalizacija - obstoječe
- mešana kanalizacija - obstoječe
- elektronske komunikacije - obstoječe
- hidrant

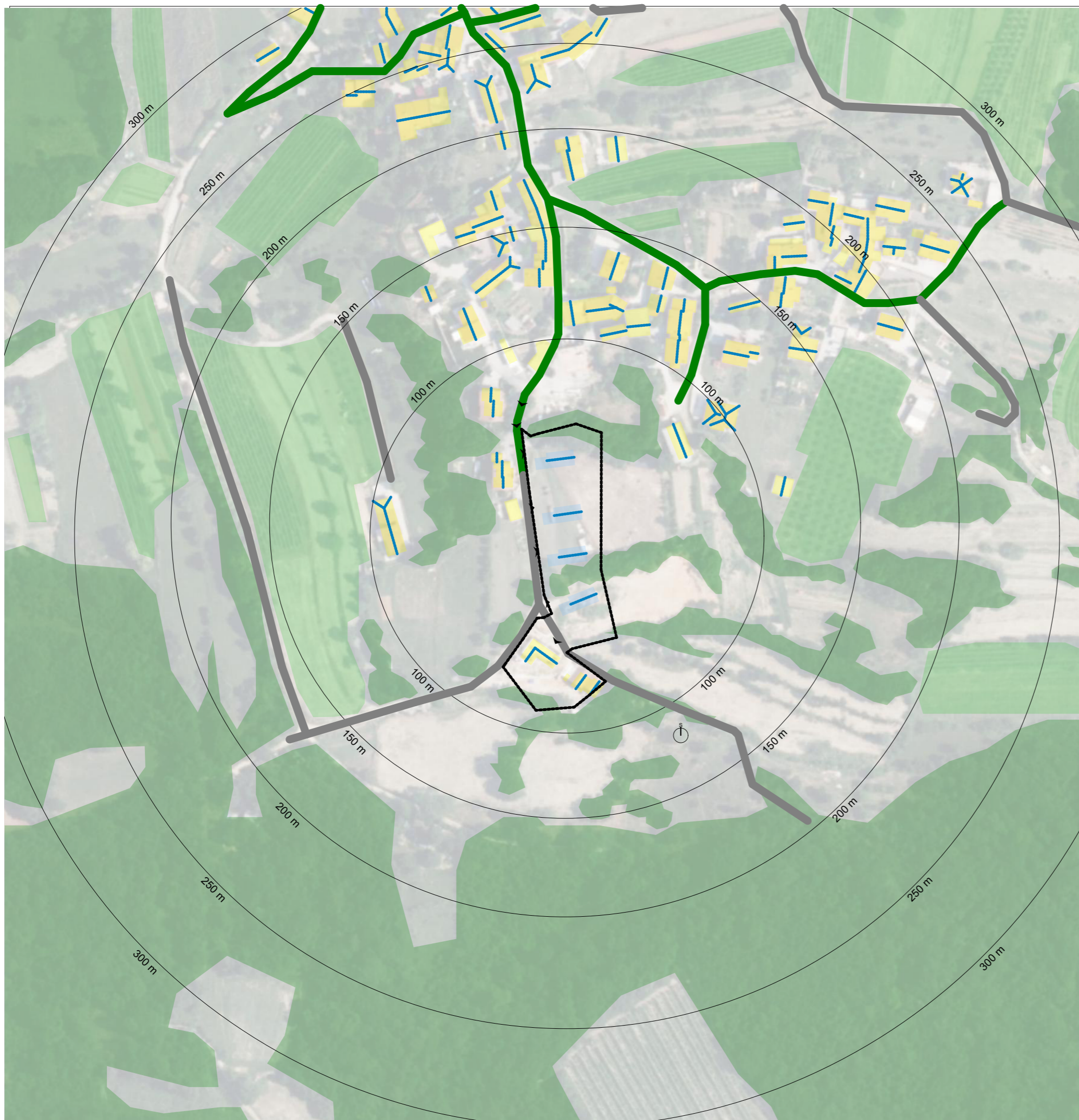















OS ARHITEKTURA  
 katarina Šauperl s.p.  
 Linhartova 11a  
 2000 Maribor  
 GSM: 041 376 818  
 e-naslov: katarina@osarhitektura.si

številka projekta:	20/2025
investitor:	Občina Ajdovščina Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
projekt:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO POZIDAVO V SELU V AJDOVŠČINI - OSNUTEK 1
vsebina risbe:	<b>OBMOČJE OPPN Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM</b>
odgovorna vodja projekta:	Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh. ZAPS PA 1602
merilo:	1:500
datum:	april 2026
risba št.: <b>2</b>	



373/1

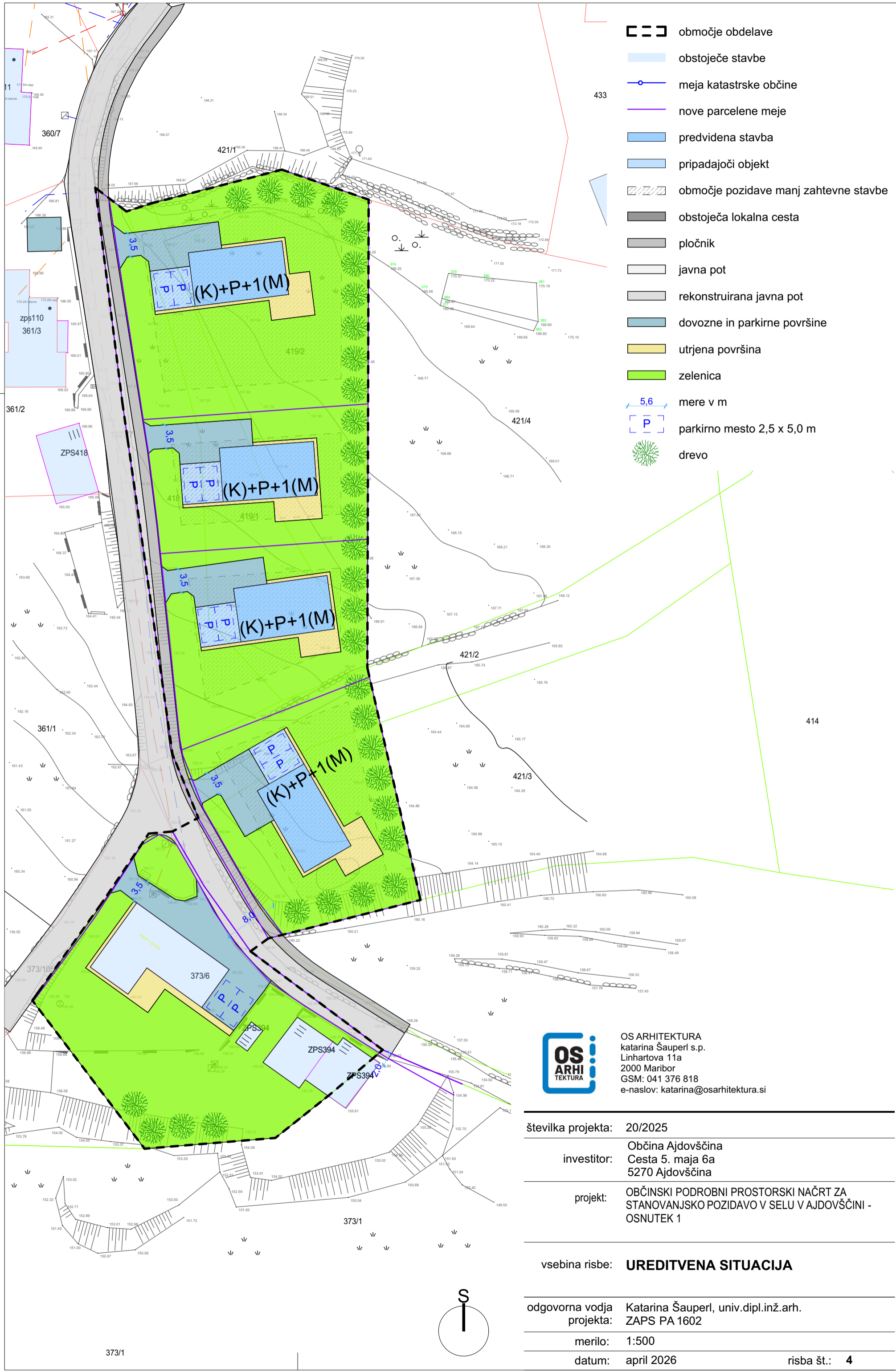



-  območje obdelave
-  vplivno območje
-  regionalna cesta II. reda
-  lokalna cesta
-  javna pot
-  makadamska cesta
-  obstoječe stavbe
-  predvidene stavbe
-  smer slemena
-  dostop na območje
-  vodotok
-  drevesa, gozd
-  nasad



OS ARHITEKTURA  
 katarina Šauperl s.p.  
 Linhartova 11a  
 2000 Maribor  
 GSM: 041 376 818  
 e-naslov: katarina@osarhitektura.si

številka projekta:	20/2025	
investitor:	Občina Ajdovščina Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina	
projekt:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO POZIDAVO V SELU V AJDOVŠČINI - OSNUTEK 1	
vsebina risbe:	<b>PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOČJI</b>	
odgovorna vodja projekta:	Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh. ZAPS PA 1602	
merilo	1:2000	
datum:	april 2026	risba št.: <b>3</b>

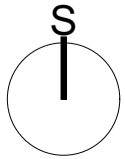


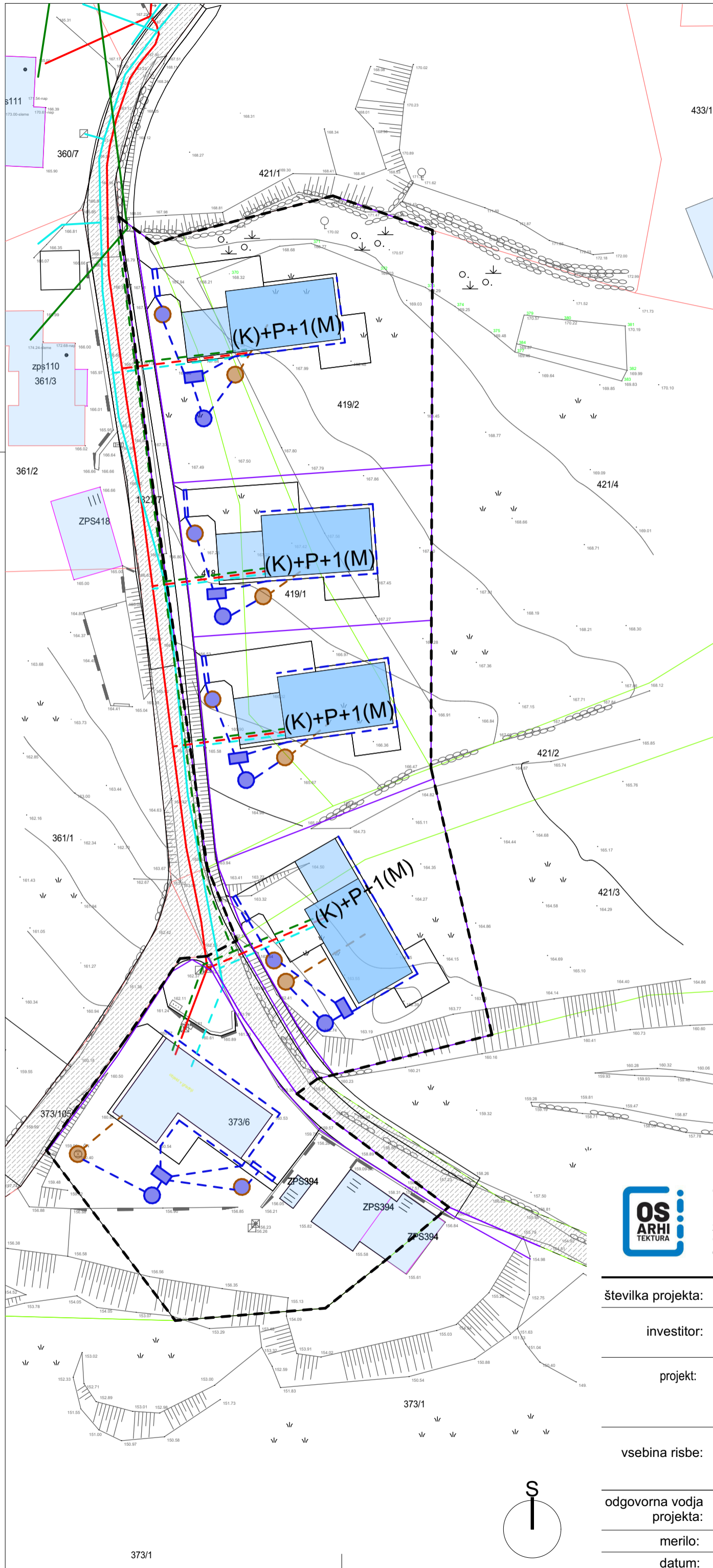
-  območje obdelave
-  obstoječe stavbe
-  meja katastrske občine
-  nove parcelne meje
-  predvidena stavba
-  pripadajoči objekt
-  območje pozidave manj zahtevne stavbe
-  obstoječa lokalna cesta
-  pločnik
-  javna pot
-  rekonstruirana javna pot
-  dovozne in parkirne površine
-  utrjena površina
-  zelenica
-  mere v m
-  parkirno mesto 2,5 x 5,0 m
-  drevo



OS ARHITEKTURA  
 katarina Šauperl s.p.  
 Linhartova 11a  
 2000 Maribor  
 GSM: 041 376 818  
 e-naslov: katarina@osarhitektura.si

številka projekta:	20/2025
investitor:	Občina Ajdovščina Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
projekt:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO POZIDAVO V SELU V AJDOVŠČINI - OSNUTEK 1
vsebina risbe:	<b>UREDITVENA SITUACIJA</b>
odgovorna vodja projekta:	Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh. ZAPS PA 1602
merilo:	1:500
datum:	april 2026
	risba št.: <b>4</b>



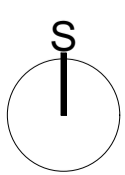


-  območje obdelave
-  obstoječe stavbe
- 433/1  meja katastrske občine
-  nove parcelne meje
-  predvidena stavba
-  pripadajoči objekt
-  površina za javno dobro
-  plinovod - obstoječe
-  elektrovod - obstoječe
-  javna razsvetljava - obstoječe
-  vodovod - obstoječe
-  meteorna kanalizacija - obstoječe
-  fekalna kanalizacija - obstoječe
-  mešana kanalizacija - obstoječe
-  elektronske komunikacije - obstoječe
-  plinovod - predvideno
-  elektrovod - predvideno
-  javna razsvetljava - predvideno
-  vodovod - predvideno
-  meteorna kanalizacija - predvideno
-  fekalna kanalizacija - predvideno
-  mešana kanalizacija - predvideno
-  elektronske komunikacije - predvideno
-  MKČN
-  lovilec olj
-  ponikovalnica
-  zadrževalnik
-  linijski požiralnik

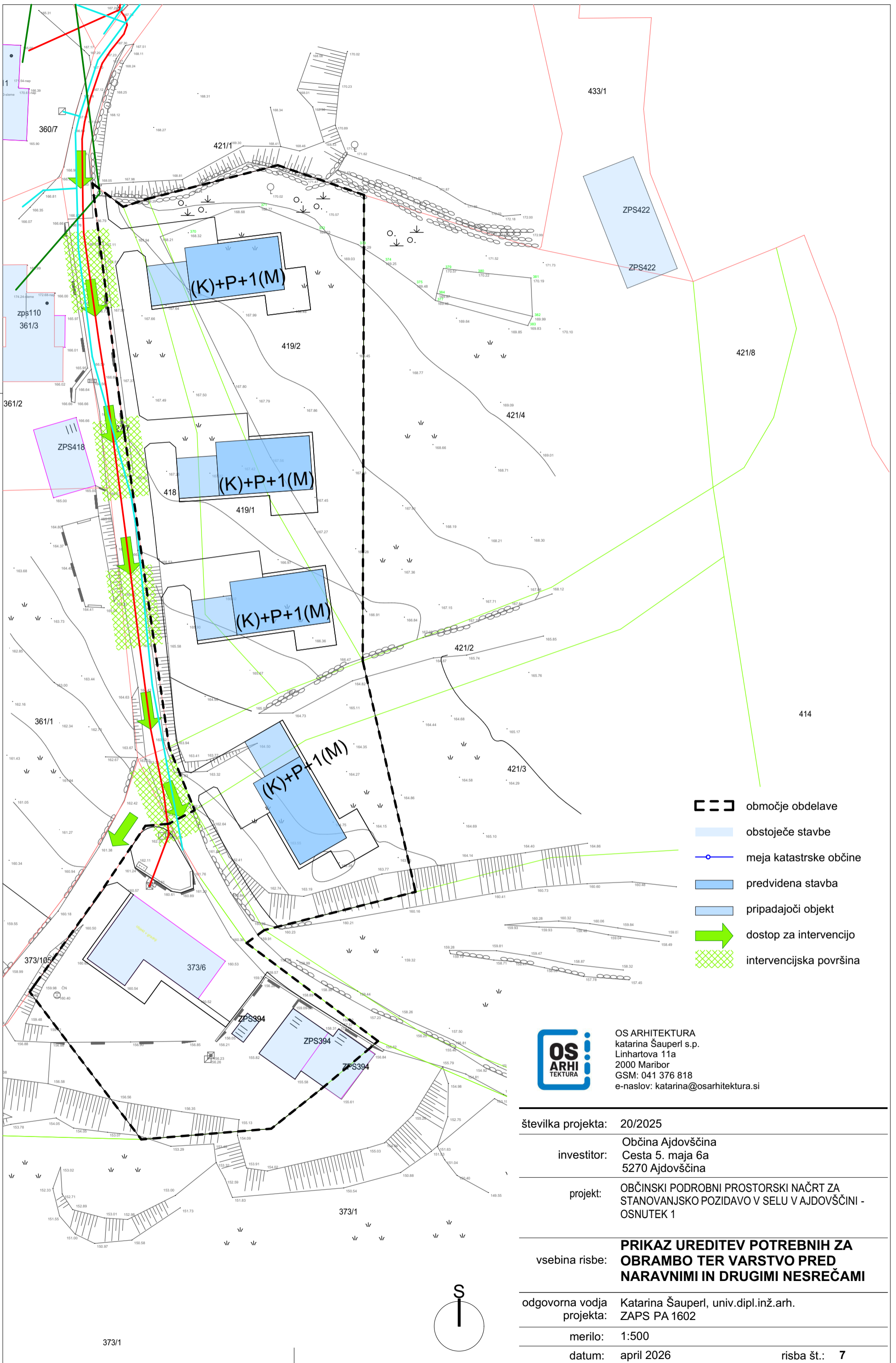


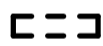
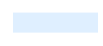
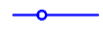

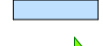


OS ARHITEKTURA  
 katarina Šauperl s.p.  
 Linhartova 11a  
 2000 Maribor  
 GSM: 041 376 818  
 e-naslov: katarina@osarhitektura.si

številka projekta:	20/2025
investitor:	Občina Ajdovščina Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
projekt:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO POZIDAVO V SELU V AJDOVŠČINI - OSNUTEK 1
vsebina risbe:	<b>PRIKAZ OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER GRAJENO JAVNO DOBRO</b>
odgovorna vodja projekta:	Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh. ZAPS PA 1602
merilo:	1:500
datum:	april 2026
	risba št.: 5





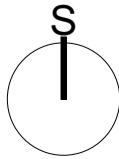


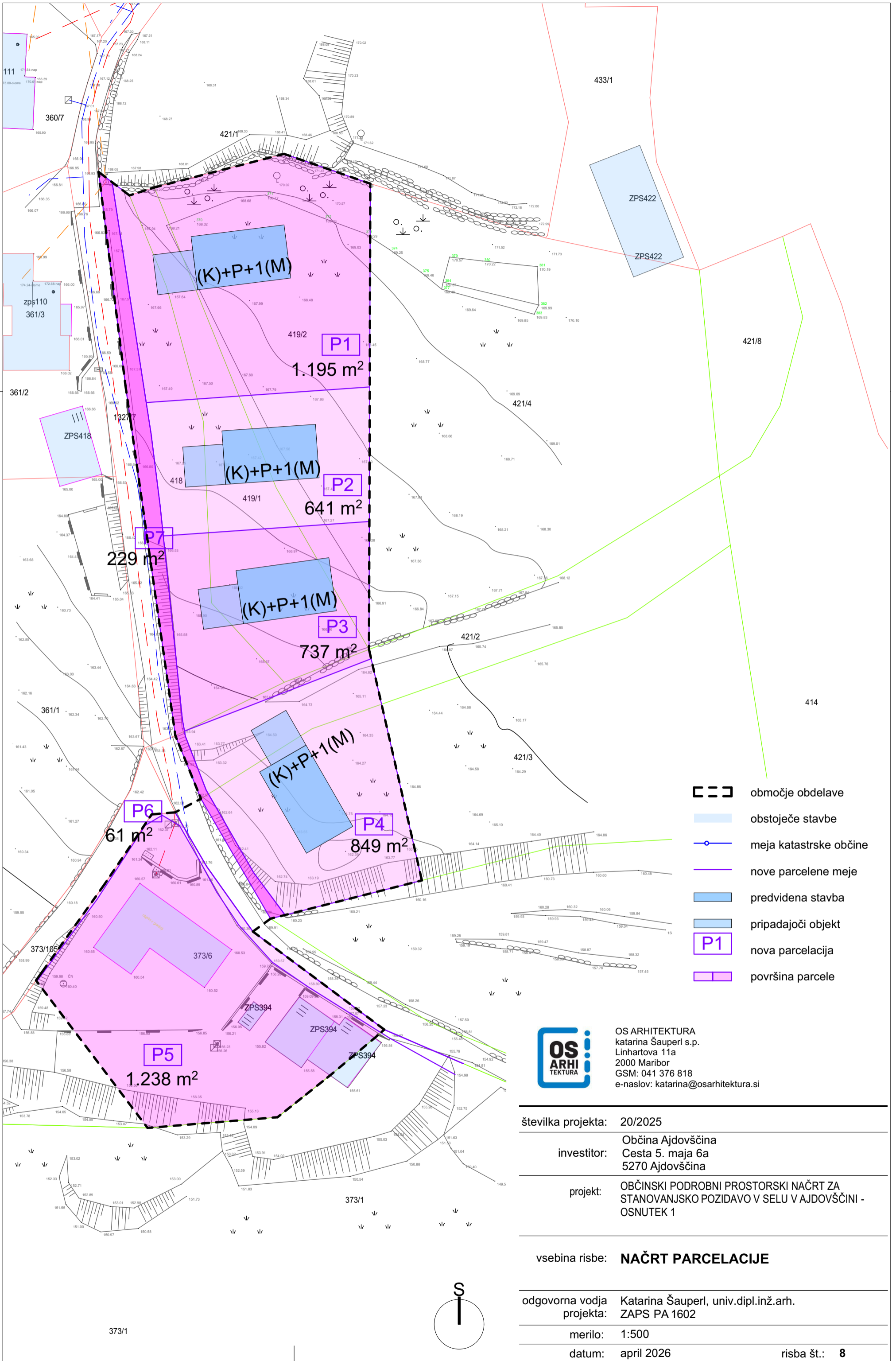
-  območje obdelave
-  obstoječe stavbe
-  meja katastrske občine
-  predvidena stavba
-  pripadajoči objekt
-  dostop za intervencijo
-  intervencijska površina











OS ARHITEKTURA  
 katarina Šauperl s.p.  
 Linhartova 11a  
 2000 Maribor  
 GSM: 041 376 818  
 e-naslov: katarina@osarhitektura.si

številka projekta:	20/2025
investitor:	Občina Ajdovščina Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
projekt:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO POZIDAVO V SELU V AJDOVŠČINI - OSNUTEK 1
vsebina risbe:	<b>PRIKAZ UREDITEV POTREBNIH ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI</b>
odgovorna vodja projekta:	Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh. ZAPS PA 1602
merilo:	1:500
datum:	april 2026
	risba št.: 7





-  območje obdelave
-  obstoječe stavbe
-  meja katastrske občine
-  nove parcelne meje
-  predvidena stavba
-  pripadajoči objekt
-  nova parcelacija
-  površina parcele



OS ARHITEKTURA  
 katarina Šauperl s.p.  
 Linhartova 11a  
 2000 Maribor  
 GSM: 041 376 818  
 e-naslov: katarina@osarhitektura.si

številka projekta:	20/2025
investitor:	Občina Ajdovščina Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina
projekt:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO POZIDAVO V SELU V AJDOVŠČINI - OSNUTEK 1
vsebina risbe:	<b>NAČRT PARCELACIJE</b>
odgovorna vodja projekta:	Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh. ZAPS PA 1602
merilo:	1:500
datum:	april 2026
	risba št.: <b>8</b>

