

OBČINA AJDOVŠČINA
OBČINSKI SVET

Na podlagi 124. in 129. člena Zakona o urejanju prostora Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) je Občinski svet Občine Ajdovščina na _____ seji, dne _____ sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah št. 2 Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se na podlagi Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev št. 2 občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 124/2023) spreminja in dopolnjuje Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/2017, 94/2021).

Identifikacijska števila v zbirki prostorskih aktov za ta prostorski akt je 3909.

2. člen

V prvem odstavku 7. člena se besedilo »o enotni klasifikaciji vrst« nadomesti z besedilom »o razvrščanju objektov«.

Drugi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

- » (2) V celotnem območju OPPN so dovoljenji objekti, ki so:
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: nadstrešnice na površinah za mirujoči promet za namestitve sončnih celic,
 - 21 Objekti prometne infrastrukture: za potrebe območja OPPN in povezav z okolico,
 - 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi: za potrebe območja OPPN in povezav z okolico,
 - 23021 Elektrarne in drugi energetske objekti: samo na strehah,
 - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: za potrebe območja OPPN,
 - 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
 - vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
 - ekološki otok,
 - urbana oprema in spominska obeležja.«.

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

- »(3) Zazidalna enota S je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb. V njej so dovoljenji objekti, ki so:
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
 - 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
 - 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN,
 - 12630 Stavbe za raziskovanje in znanstveno-izobraževalno delo: otroški vrtec v večstanovanjskem objektu,
 - 12743 Zaklonišča,
 - 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: nadstrešnice.«.

3. člen

Šesti odstavek 10. člena se dopolni z besedilom »V zazidalni enoti S je dopustna kota najvišje točke stavbe 3,0 m višja od določene v zazidalni situaciji.«.

Osmi odstavek se črta.

Dosedanja deseti in enajsti odstavek postaneta deveti in deseti odstavek.

Doda se nov odstavek, ki se glasi:

»(11) Odmik od meje sosednjih parcel za stavbe, ki so enostavni ali in nezahtevnih objekti višine do 3,0 m, je najmanj 1,0 m. Višji tovrstni objekti se gradijo na odmiku najmanj 2,0 m.«.

4. člen

Drugi odstavek 12. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Barve fasad so lahko samo svetlejših zemeljskih odtenkov. Rdeča, zelena, modra, vijolična, oranžna in rumena barva ni dopustne.«.

Tretji odstavek se črta.

Dosedanji četrti, peti in šesti odstavek postanejo tretji, četrti in peti odstavek.

V dosedanjem četrtem odstavku se število »15« nadomesti s številom »20«.

V dosedanjem petem odstavku se črta besedilo »(npr. navedba oznake barve in proizvajalca)«.

5. člen

Prvi odstavek 16. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Potrebno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce je potrebno urediti znotraj območja OPPN. Na odprtih površinah zazidalne enote S je dovoljenih največ 70% predvidenih parkirnih mest. Na območju zazidalne enote Z se parkirna mesta lahko v celoti zagotavljajo na odprtih površinah, pri čemer so lahko nadkrita z nadstrešnico.«.

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji na območju zazidalne enote Z je treba zagotoviti parkirna mesta skladno s pravilnikom, ki ureja minimalne zahteve za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter način zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje. Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, lahko investitor v dogovoru z Občino manjkajoča parkirna mesta zagotovi na javnih parkirnih površinah v območju OPPN.«.

6. člen

Trinajsti odstavek 21. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(13) Najnižja kota prve etaže stavbe, ki se gradi v območju 20 m širokega pasu od osi potoka Prelog, je najmanj 110,1 m nadmorske višine. V preostalem delu zazidalne enote Z je najnižja kota prve etaže stavbe najmanj 106,5 m nadmorske višine.«.

Sedemnajsti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(17) Novogradnje stavb morajo imeti urejeno delno zadrževanje padavinskih voda na lastni parceli ali v javnih zadrževalnikih. Ta voda se lahko uporabi tudi za potrebe zalivanja zelenih površin in območja vrtičkov.«.

Doda se nov zadnji odstavek, ki se glasi:

»(19) Ureditve zunanjih površin okrog stavbe je treba načrtovati na način, da se padavinske odpadne vode odvodnjujejo stran od stavb in da se prepreči vdor padavinskih vod v stavbo.«.

7. člen

V 24. členu se doda zadnji odstavek, ki se glasi:

»(6) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena se objekti lahko ogrevajo z obnovljivimi energetske viri v celoti.«.

8. člen

V 36. členu se doda zadnji odstavek, ki se glasi:

»(5) Rešitve v zvezi z energetske oskrbo stavb lahko odstopajo, v kolikor so skladne s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.«.

II. KONČNI DOLOČBI

9. člen

V skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave št. 3563-0516/2023-2 z dne 30. 11. 2023 ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravo in varovana območja.

10. člen

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

Št. _____
Ajdovščina, dne _____

Župan
Občine Ajdovščina
Tadej Beočanin

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II obsega:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II – predlog (Uradni list RS, št. 94/21),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 2 Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II – predlog (Uradni list RS, št. _____).

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (splošno)

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

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

(3) Ta odlok določa območje OPPN in temu območju arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, načrt parcelacije, etapnost izvedbe, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, vplive in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora ter dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

(4) V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-324/2016/, datum 17. 5. 2021 ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in postopka sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja.

(5) Identifikacijska števila v zbirki prostorskih aktov za ta prostorski akt je 2001.

2. člen (sestavni deli OPPN)

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

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

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

- varstvom pred požarom;
- VII. Etapnost izvedbe prostorske ureditve;
- VIII. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev;
- IX. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta;
- X. Končne določbe.

(3) Kartografski del vsebuje naslednje risbe:

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

(4) Priloge:

1. Smernice nosilcev urejanja prostora:
 - Elektro Primorska d.d., št. 2224, datum 18.11.2016,
 - Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 419/1111/2379K, datum 8.12.2016,
 - Adriaplin d.o.o., št. 5008/16-KPD, datum 8.12.2016,
 - Telekom Slovenije, 76/05.00151201611080136, datum 19.11.2016,
 - Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350-196/2016-2-DGZR, datum 15. 11. 2016,
 - Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35001-648/2016-3, datum 10.1.2017,
 - Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 419/1111/2379/V, datum 5.12.2016,
 - Občina Ajdovščina, Občinska uprava, št. 3505-001/2016, datum 9.1.2017.
2. Mnenja nosilcev urejanja prostora:
 - Občina Ajdovščina, št. 3503-1/2020-110, datum 2. 6. 2021,
 - Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, št. 37167 - 572 /2021/ 8 (1507), datum 3. 6. 2021,
 - Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1951/V2, datum 3. 6. 2021,
 - Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1951/O, datum 3. 6. 2021,
 - Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1951/K, datum 3. 6. 2021,
 - Elektro Primorska d. d., št. 2924, datum: 3. 6. 2021,
 - Telekom Slovenije d. d., št. 96950 – NG, 1062-RS, datum 3. 6. 2021,
 - Adriaplin d.o.o., št. 1278/21-KP, datum 2. 6. 2021,
 - Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35024-116/2020-3, datum 4. 6. 2021.

3. Hidrološko hidravlični elaborat, Študija površinskega odtoka za OPPN Ribnik SB II – dopolnitev, št. 034/17-102B, datum marec 2021, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.
4. Geološko geomehanski elaborat, Geološko geomehanske raziskave za projekt Ribnik SB II, št. 066/18-101, datum marec 2018, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN je na severovzhodu omejeno z otroškim vrtcem, na severozahodu s stanovanjskimi bloki Ribnika in Kresnic ter domom za starejše osebe, na jugozahodu z Vipavsko cesto oziroma regionalno cesto Vipava – Ajdovščina (R11, 444-1473), na jugovzhodu z zelenimi površinami, ki segajo do Žapuž.

(2) Območje OPPN meri 3,7 ha.

(3) Območje OPPN obsega parc. št. 1387/3, 1387/5, 1387/6, 1387/7, 1387/8, 1387/9, 1390/3, 1390/4, 1391/2, 1391/3, 1391/4, 1393/2, 1393/4, 1393/5, 1395/1, 1395/2, 1395/3, 1405/1, 1428/4, 1428/7, 1428/8, 1428/9, 1428/10, 1428/11, 1428/12, 1436/4, 1436/5, 1436/6, 1436/7, 1436/8, 1443/1, 1443/2, 1446/3, 1449/1, 1449/2, 1655/11, 1656/10, 2114/3, 2114/4, 2114/5, 2114/6, 2114/12, 2114/13 vse k.o. 2380 Šturje in dele parc. št. 1266/13, 1266/14, 1655/1, 1656/3, 1657/5, 2114/7, 2114/8 1266/13, 1655/12, 1656/5, 1656/10, 1657/5 vse k.o. 2380 Šturje ter dele parc. št. 1275/38, 1275/40, 1275/42 vse k.o. 2392 Ajdovščina.

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

4. člen (prostorske enote)

(1) Območje je razdeljeno na 3 zazidalne in 9 ureditvenih enot.

(2) Zazidalne enote so označene z oznakami S, M in Z.

(3) Ureditvene enote so označene z oznakami A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 in A9.

(4) Zazidalne enote so namenjene gradnji stavb. Ureditvene enote so namenjene gradnji gospodarske javne infrastrukture in zunanjim ureditvam.

III. UMEMSTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

III.1. Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

5. člen (vplivno območje)

(1) V času gradnje vplivno območje OPPN zajema zemljišča znotraj območja OPPN ter zemljišča zunaj območja potrebna za gradnjo infrastrukture in ostalih objektov.

(2) Po izgradnji prostorskih ureditev vplivno območje obsega zemljišča območja OPPN.

(3) Prostorske ureditve OPPN nimajo negativnih vplivov na sosednja območja.

6. člen (povezave s sosednjimi območji)

(1) Območje se prometno povezuje preko Ulice Milana Klemenčiča na Bevkovo Ulico. Stranski ulici 1

in 2 omogočata alternativni priključek na Bevkovo ulico.

- (2) Ohranja se povezava z Žapužami preko dveh obstoječih poljskih poti.
- (3) Ohranja se povezava z obstoječimi pešpotmi.
- (4) Predvidi se nova peš povezava preko regionalne ceste proti trgovskemu središču.
- (5) Območje se s komunalno infrastrukturo priključuje na obstoječe javno omrežje.
- (6) Objekti v enoti M se lahko povežejo z objekti v območju obstoječega doma starejših oseb.

III.2. Rešitve načrtovanih objektov in površin

7. člen (gradnje in ureditve)

(1) V območju OPPN so dovoljene vse vrste gradenj objektov, ki so navedeni v tem členu. Vrste stavb so navedene v skladu s predpisi o razvrščanju objektov objektov. Navedena klasifikacijska raven dopustnih objektov vključuje tudi vse nižje klasifikacijske ravni.

(2) V celotnem območju OPPN so dovoljeni objekti, ki so:

- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: nadstrešnice na površinah za mirujoči promet za namestitve sončnih celic,
- 21 Objekti prometne infrastrukture: za potrebe območja OPPN in povezav z okolico,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi: za potrebe območja OPPN in povezav z okolico,
- 23021 Elektrarne in drugi energetske objekti: samo na strehah,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: za potrebe območja OPPN,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- ekološki otok,
- urbana oprema in spominska obeležja.

(3) Zazidalna enota S je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb. V njej so dovoljeni objekti, ki so:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN,
- 12630 Stavbe za raziskovanje in znanstveno-izobraževalno delo: otroški vrtec v večstanovanjskem objektu,
- 12743 Zaklonišča,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: nadstrešnice.

(4) Zazidalna enota M je namenjena gradnji doma za starejše osebe. V njej so dovoljeni objekti, ki so:

- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: domovi za starejše osebe,
- 12112 Gostilne restavracije in točilnice,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skupna bruto tlorisna površina vseh tovrstnih stavb do 100 m²,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, nadstrešnice.

(5) Zazidalna enota Z je namenjena gradnji stavb z oskrbovanimi stanovanji. V njej so dovoljeni objekti, ki so:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, nadstrešnice.

(6) Ureditvena enota A1 je namenjena ureditvi javnih prometnih površin, drevoredov zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(7) Ureditveni enoti A2 in A5 sta namenjeni ureditvi zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. Ti dve enoti sta rezervirani za ureditev bodoče cestne in infrastrukturnepovezave jugovzhodno od območja OPPN.

(8) Ureditvena enota A3 je namenjena ureditvi vrtičkov za stanovalce v območju OPPN. Vrtički se urejajo smiselno skladno s Sklepom o dispoziciji urejanja vrtičkov na območju mesta Ajdovščina – Kresnice (Občinski svet Občine Ajdovščina, št. 350-004/2013, 8. 3. 2013). Stavbe oziroma drugi objekti oziroma oprema v katero je mogoče vstopiti niso dovoljeni.

(9) Ureditvena enota A4 je namenjena ureditvi zadrževalnika padavinskih voda.

(10) Ureditvena enota A5 je namenjena ureditvi zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. V tej enoti se ohranja peš povezava jugovzhodno od območja OPPN.

(11) Ureditvena enota A6 je namenjena obvodni ureditvi potoka, zadrževalnika padavinskih voda, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(12) Ureditvena enota A7 je namenjena ureditvi parkirišča, zelenih površin, drevoreda, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(13) Ureditvena enota A8 je namenjena obvodni ureditvi odvodnega jarka, zadrževalnika (A) padavinskih voda, drevoreda, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. Zadrževalnik in drevored morata biti odmaknjena od vozišča ceste vsaj 8,5 m.

(14) Ureditvena enota A9 je namenjena ureditvi zadrževalnika padavinskih voda, parkirnih površin, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(15) Parkirnih oziroma garažnih mest ni dovoljeno ograjevati ali obzidovati.

8. člen (dejavnosti)

(1) Območje je namenjeno večstanovanjski pozidavi.

(2) Dovoljene so tudi poslovne dejavnosti brez sprejema strank v območju OPPN.

(3) V enoti A3 so dovoljene dejavnosti kmetijske proizvodnje.

(4) Ostale dovoljene dejavnosti po standardni klasifikaciji SKD 2008, V2:

- kmetijstvo (A): samo v enoti A3; v zazidalnih enotah samo do izvedbe gradenj po OPPN;
- dejavnosti oskrbe gospodarske javne infrastrukture (D, E);
- gradnja (F);
- promet (H49);
- zdravstvo in socialno varstvo (Q);
- dejavnosti gospodinjstva (T).

9. člen (načrt parcelacije)

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

(2) Parcelne meje lahko potekajo tudi drugače, vendar ob upoštevanju regulacijskih linij.

III. 3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

10. člen (zasnova gradenj)

(1) Gradnja stavb je dopustna samo znotraj gradbene meje. Gradbene meje so prikazane v zazidalni situaciji. Gradbene meje ne pogojujejo gradnje objektov, ki niso stavbe in delov objektov, ki so namenjeni podzemni garaži. Stavbe v ureditveni enoti M lahko presežejo gradbeno mejo za 1,0 m na dolžini 3 m.

- (2) Gradnja podzemnih objektov ni omejena z gradbenimi mejami in predpisanimi gabariti.
- (3) Regulacijske linije so prikazane v zazidalni situaciji. Regulacijska linija ločuje javne površine od površin v zasebni lasti.
- (4) Tlorisne zasnove stavb so lahko poljubne vendar omejene znotraj gradbenih meja.
- (5) V zazidalni enoti S so fasadni zidovi najvišje stanovanjske etaže odmaknjeni najmanj 2,0 m od vzdolžnih zidov etaže pod njo, če je kota njenih tal v 7,0 m visokem pasu pod najvišjo dopustno višino stavbe.
- (6) V zazidalni situaciji so prikazane najvišje dopustne višine stavb v absolutni nadmorski višini. V zazidalni enoti S je dopustna kota najvišje točke stavbe 3,0 m višja od določene v zazidalni situaciji.
- (7) Najvišje dopustne višine stavb, vendar največ za 2,0 m, lahko presegajo: dimniki, instalacijske naprave, sončni zbiralniki ali sončne celice, dostopi do strehe, ograje brez polnil in naprave elektronske komunikacijske infrastrukture.
- (8) Stavbe se umestijo tako, da so čim bolj prilagojene obstoječim nivojem terena. Uvozi v garažne etaže so v nižjem delu zazidalne enote.
- (9) Število kletnih etaž ni omejeno.
- (10) Vsi stanovanjski objekti morajo biti opremljeni z osebnimi dvigali.
- (11) Odmik od meje sosednjih parcel za stavbe, ki so enostavni ali in nezahtevnih objekti višine do 3,0 m, je najmanj 1,0 m. Višji tovrstni objekti se gradijo na odmiku najmanj 2,0 m.

11. člen (zasnova zelenih površin)

- (1) Površine v neposredni okolici stanovanjskih stavb morajo biti urejene kot zelenice oziroma površine za pešce.
- (2) Streha nad garažno etažo se izvede v sistemu zelene strehe.
- (3) Ob obstoječih odvodnih jarkih se uredijo zelene površine s sonaravno urejeno strugo odvodnika, pešpotmi, brvmi in parternimi ureditvami za sprehajalce, vodnim zadrževalnikom in rastlinjem. Zadrževalnik oziroma niz zadrževalnikov se uredi kot razširjena vodna površina z možnostjo zadrževanja povečanih količin padavinskih voda.
- (4) Od drevesnih vrst so dovoljene samo avtohtone vrste in sadno drevje.
- (5) Vzdolž glavne in stranskih ulic se zasadijo drevoredi.
- (6) V zazidalnih enoti M je faktor zelenih površin najmanj 30%.
- (7) V zazidalni enoti S je faktor odprtih bivalnih površin najmanj 35%, od tega je najmanj 50% zelenih površin na raščinem terenu.
- (8) V zazidalni enoti Z je faktor odprtih bivalnih površin najmanj 35%, od tega je najmanj 50% zelenih površin na raščinem terenu.

12. člen (oblikovanje)

- (1) Tip strehe (dvokapnica, ravna, enokapnica...) mora biti enoten za stanovanjske stavbe v posameznem sklopu zazidalnih enot.
- (2) Barve fasad so lahko samo svetlejših zemeljskih odtenkov. Rdeča, zelena, modra, vijolična, oranžna in rumena barva ni dopustne.
- (3) Dopustne do tudi druge barve fasade, vendar ne smejo presegati 20% površine posamezne fasade.
- (4) Barve fasade se določijo v projektu za gradbeno dovoljenje.
- (5) Prezračevalne in klima naprave so lahko nameščene samo znotraj objekta, v območju balkonov, teras in na strehah.

13. člen
(statična zasnova)

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

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

14. člen
(splošno)

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

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

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

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

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

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

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

IV. 1 Pogoji za prometno urejanje

15. člen
(ulice)

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

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

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

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

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

(6) V načrtu ureditve prometnih površin je potrebno določiti ustrezne tehnične rešitve za preprečevanje višjih hitrosti.

(7) Dovoz za obiskovalce do ureditvene enote M je praviloma z glavne ulice.

16. člen
(parkiranje)

(1) Potrebno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce je potrebno urediti znotraj območja OPPN. Na odprtih površinah zazidalne enote S je dovoljenih največ 70% predvidenih parkirnih mest. Na območju zazidalne enote Z se parkirna mesta lahko v celoti zagotavljajo na odprtih površinah, pri čemer so lahko nadkrita z nadstrešnico.

(2) Za večstanovanjske stavbe je treba zagotoviti parkirna mesta za osebna vozila in sicer:

- 1,5 parkirnega mesta na stanovanje do 50 m² neto tlorisne površine,
- 2 parkirni mesti na stanovanje od 50 m² do 100 m² neto tlorisne površine,
- 3 parkirna mesta na stanovanje nad 100 m² neto tlorisne površine.

(3) Za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji na območju zazidalne enote Z je treba zagotoviti parkirna mesta skladno s pravilnikom, ki ureja minimalne zahteve za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter način zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje. Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, lahko investitor v dogovoru z Občino manjkajoča parkirna mesta zagotovi na javnih parkirnih površinah v območju OPPN.

(4) Za stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine je potrebno zagotoviti vsaj 1 parkirno mesto na 5 zaposlenih in eno parkirno mesto na 5 postelj.

(5) Vsaj 10% parkirnih mest mora biti javno dostopnih in na voljo obiskovalcem.

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

17. člen
(površine za pešce)

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

(2) Obvezna je ureditev javnih peš povezav, ki so označene kot os prehodnosti prostora.

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

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

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

18. člen
(kolesarske poti)

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

(2) Vzdolž državne ceste se kolesarska povezava uredi na površini ločeni od cestnega vozišča.

IV. 2 Pogoji za komunalno urejanje

19. člen
(vodovod in hidrantno omrežje)

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

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

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

20. člen
(odvajanje odpadnih komunalnih voda)

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

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

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

(4) Kanalizacija odpadnih voda prečka državno cesto preko parc. št. 2114/2 k.o. 2380 Šturje oziroma 1901/9 k.o. 2392 Ajdovščina.

21. člen
(odvajanje odpadnih padavinskih voda)

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

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

(3) Pri načrtovanju in izvedbi posegov je potrebno upoštevati Hidrološko hidravlični elaborat, Študija površinskega odtoka za OPPN Ribnik SB II – dopolnitev, št. 034/17-102B, datum marec 2021, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina in Geološko geomehanski elaborat, Geološko geomehanske raziskave za projekt Ribnik SB II, št. 066/18-101, datum marec 2018, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.

(4) Pri izdelavi projektne in izvedbene dokumentacije je potrebno upoštevati mnenje Direkcije RS za vode št. 35024-116/2020-3, datum 4. 6. 2021.

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

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

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

- pred izvedbo gradenj v območju OPPN je potrebno izvesti nov odvodnik padavinskih voda v reko Hubelj (prikazano na risbi št 6a, Infrastruktura: kanalizacija odpadnih voda - širše);
- pred izvedbo gradenj v območju faze I je potrebno izvesti zadrževalnik A prostornine vsaj 370 m³, ki se ga priključi na nov odvodnik;
- pred izvedbo gradenj v območju faze II je potrebno izvesti zadrževalnik B prostornine vsaj 391 m³, ki se ga priključi na nov odvodnik;
- padavinski odtok z vodonepropustnih površin v območju faze III se priključi na zadrževalnik B.

(8) Padavinske vode z vodonepropustnih površin se zadržujejo v zadrževalnikih A in B, ki imata skupni dušeni stoletni pretok največ 0,09m³/s. Kot vodonepropustne površine (npr. strehe in asfaltne površine) se štejejo površine s koeficientom odtoka $k > 0,80$.

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

(10) Pri načrtovanju gradenj v območjih posameznih faz odvodnje padavinskih voda je potrebno

upoštevati velikosti posameznih prispevnih površin (velikost utrjenih površin) kot je predvideno v Hidravlično hidrološkem elaboratu.

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

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

(13) Najnižja kota prve etaže stavbe, ki se gradi v območju 20 m širokega pasu od osi potoka Prelog, je najmanj 110,1 m nadmorske višine. V preostalem delu zazidalne enote Z je najnižja kota prve etaže stavbe najmanj 106,5 m nadmorske višine.

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

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

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

(17) Novogradnje stavb morajo imeti urejeno delno zadrževanje padavinskih voda na lastni parceli ali v javnih zadrževalnikih. Ta voda se lahko uporabi tudi za potrebe zalivanja zelenih površin in območja vrtičkov.

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

(19) Ureditve zunanjih površin okrog stavbe je treba načrtovati na način, da se padavinske odpadne vode odvodnjujejo stran od stavb in da se prepreči vdor padavinskih vod v stavbo.

22. člen (komunalni odpadki)

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

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

(3) Število, velikost in lokacije ekoloških otokov se prilagodi dejanskim potrebam v skladu s predpisanim načinom zbiranja komunalnih odpadkov.

(4) Če v ureditveni enoti S število uporabnikov na ekološki otok preseže 200, je treba umestiti še dodaten ekološki otok.

(5) V zazidalni enoti M je za potrebe doma starejših občanov dovoljena tudi umestitev pokritega ekološkega otoka znotraj stavbe

(6) Ekološki otoki morajo biti postavljeni na mestu dostopnem vozilom za odvoz odpadkov, brez robnikov in drugih ovir ter z zagotovljenim obračališčem.

IV. 3 Pogoji za energetsko in telekomunikacijsko urejanje

23. člen (elektroenergetika)

(1) V območju OPPN se zgradi transformatorska postaja (ena ali več). Moč nove transformacije se določi na osnovi pričakovanih obremenitev z električno energijo. Izvede se vzkanjanje nove transformatorske postaje v cevni kanalizaciji. Cevna kanalizacija mora omogočati tudi razvod za napajalne nizkonapetostne kable. Za izvedbo priključkov do posameznih objektov se predvidi ustrezno

število razdelilnih omar.

(2) Obstoječi visokonapetostni in niskonapetostni kabli se prestavijo izven območja načrtovanih stavb in zasebnih zemljišč.

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

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

24. člen (plinovodno omrežje)

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

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

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

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

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

(6) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena se objekti lahko ogrevajo z obnovljivimi energetske viri v celoti.

25. člen (javna razsvetljava)

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

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

26. člen (elektronske komunikacije)

(1) Območje OPPN se opremi z elektronskim komunikacijskim kabelskim omrežjem, ki se priključuje na obstoječe kabelsko omrežje na robu območja OPPN. Omrežje mora obsegati ustrezne priključke do vseh načrtovanih objektov.

(2) Obstoječi vodi elektronskih komunikacij se prestavijo izven območja načrtovanih stavb in zasebnih zemljišč.

(3) V območju OPPN je dopustno vzpostaviti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju le na stavbah.

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

27. člen (vplivi na okolje)

S transportnih in gradbenih površin ter deponij gradbenih materialov je treba preprečiti emisije

prahu, tekočin, odpadne embalaže in gradbenih materialov.

28. člen
(varstvo voda)

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

(2) Posegi se morajo izvajati tako, da se z gradnjo stavb ne posega v vodonosne plasti oziroma, da se ne zmanjša prostornina vodonosnika ali preseka toka podzemne vode.

(3) Vsi objekti in naprave s pripadajočo infrastrukturo in zunanjo ureditvijo morajo biti izven vodnega in priobalnega zemljišča. Priključni infrastrukturni vodi, ki prečijo vodotok se izvedejo tako, da je število prečkanj vodotoka čim manjše. V delih kjer infrastruktura poteka vzporedno z vodotokom jo je potrebno izvesti izven vodnega in priobalnega zemljišča. Izjeme so dovoljene samo na krajših odsekih, kjer so prostorske možnosti omejene in pri čemer se z gradnjo ne sme zmanjšati svetlega profila vodotoka. V tem primeru je potrebno predvideti ustrezno zavarovanje brežin. Gradnja jaškov v strugi in brežini vodotoka ni dovoljena.

29. člen
(varstvo zraka)

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

(2) Kurjenje na prostem ni dovoljeno.

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

30. člen
(varstvo pred hrupom)

V območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19).

31. člen
(varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da se prizadene čim manjše površine tal. Začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Treba je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive snovi.

(2) V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico poseganja.

(3) V času izvedbe se določi območje gibanja motornih vozil in strojev in prepove manipulacijo na ostalih površinah.

32. člen
(svetlobno onesnaževanje)

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

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI

NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

33. člen (požarna varnost)

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

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

(3) Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da njihova konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.

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

34. člen (druge nesreče)

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

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

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

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

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

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

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

35. člen (etapnost)

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

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

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

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

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

(5) Pred izvedbo pozidave v območju faze II in III odvodnje padavinskih voda je potrebno izvesti

zadrževalnik B in ga priključiti na nov odvodnik do reke Hubelj.

VIII. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

36. člen (odstopanja)

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

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

(3) Ureditveni enoti A3 in A4 se lahko medsebojno zamenjati. V tem primeru se zadrževalnik B uredi v območju sedanje lokacije ureditvene enote A3 in vrtički v A4.

(4) Osi drevoredov se lahko premaknejo do 0,5 m.

(5) Rešitve v zvezi z energetske oskrbo stavb lahko odstopajo, v kolikor so skladne s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.

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

37. člen (prenehanje veljavnosti)

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

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

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

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17) vsebuje naslednje končne določbe:

X. KONČNE DOLOČBE

38. člen (razveljavitev)

Z uveljavitvijo tega odloka se prenehajo veljati:

- Odlok o zazidalnem načrtu Ribnik SB II (Uradno glasilo, št. 3/91, Uradni list RS, št. 81/06),
- Program priprave za spremembo in dopolnitev zazidalnega načrta Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 79/04) in
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 95/08).

39. člen (vpogled)

OPPN je na vpogled na Občini Ajdovščina.

40. člen (uveljavitev)

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II - predlog (Uradni list RS, št. 94/21) vsebuje naslednji končni določbi:

25. člen

Z uveljavitvijo tega odloka na območju OPPN preneha veljati:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina - Uradno glasilo št. 1/98, Uradni list RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Uradni list RS, št. 96/04).

26. člen

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

Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 2 Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II - predlog (Uradni list RS, št. _____) vsebuje naslednji končni določbi:

9. člen

V skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave št. 3563-0516/2023-2 z dne 30. 11. 2023 ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravo in varovana območja.

10. člen

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

zadeva:

Spremembe in dopolnitve št. 2 Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II

predmet: **OBRAZLOŽITEV**

akt:

Občina Ajdovščina pripravlja spremembe in dopolnitve št. 2 Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II (sdOPPN; Uradni list RS, št. 56/2017, 94/2021).

območje akta:

EUP AJ-161

namen sdOPPN:

Prostorski načrt se spreminja zaradi potreb investitorjev, ki so se izkazale po uveljavitvi OPPN.

spremembe:

Spremeni oziroma dopolni se samo besedilo odloka:

1. Na vseh zunanjih in javnih površinah za mirujoči promet se dopusti nadstrešnice za sončne elektrarne. V drugem odstavku 7. člena se dopusti tudi gradnja objektov, ki so 12754 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, in sicer nadstrešnice nad parkirnimi mesti z možnostjo namestitve sončnih panelov.
2. V območju zazidalne enote S se dopusti umestitev otroškega vrtca v večstanovanjskem objektu. V tretjem odstavku 7. člena se novelira četrta alineja v skladu z novelirano uredbo: namesto »12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, nadstrešnice« se novo besedilo glasi: »12743 Zaklonišča«. Dopusti se tudi gradnja objektov, ki so 12112 Gostilne, restavracije in točilnice ter 12630 Stavbe za raziskovanje in znanstveno-izobraževalno delo: vrtec.
3. V območju zazidalne enote S se dopusti nadvišanje stavb za eno etažo (šesti odstavek 10. člena).
4. Osmi odstavek 10. člena se črta.
5. Spremeni se določitev dopustnih barv fasade. Namesto RGB lestvice se dopusti fasadne barve svetlejših zemeljskih odtenkov; rdeča, zelena, modra, vijolična, oranžna in rumena niso dopustne (drugi odstavek 12. člena).
6. V četrtem odstavku 12. člena se namesto 15 % dopusti 20 % drugih fasadnih barv.
7. V petem odstavku 12. člena se črta besedilo v oklepaju: »(npr. navedba oznake barve in proizvajalca)«.
8. Prvi odstavek 16. člena se dopolni s stavkom: »Na območju zazidalne enote Z se parkirna mesta lahko v celoti zagotavljajo na odprtih površinah, pri čemer so le ta lahko nadkrita z nadstrešnico«.
9. Tretji odstavek 16. člena se spremeni tako, da se glasi: »Za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji na območju zazidalne enote Z je treba zagotoviti parkirna mesta skladno s Pravilnikom o minimalnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11).
10. V 21. členu se spremeni določba, ki je v celotni zazidalni enoti Z določala najnižjo koto pritličja, tako da sedaj velja samo za pozidavo ob potoku. Dodal se je zadnji odstavek, ki določa urejanje zunanjih površin na način, da ne bo prihajalo do vdora padavinski vod v stavbo.
11. 24. člen se dopolni z odstavkom z vsebino: »Objekti se lahko ogrevajo z obnovljivimi energetskimi viri v celoti«.
12. 36. člen se dopolni tako, da rešitve v zvezi z energetsko oskrbo stavb lahko odstopajo, v kolikor so skladne s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.

obrazložitev:

Občina Ajdovščina, lastnik dela območja in potencialni investitor so izrazili namero, da se OPPN spremeni v posameznih vsebinah, tako da bo mogoče izvesti želene investicije. Spremenijo se samo besedilne vsebine akta, grafične vsebine se ne spreminjajo.

- *Ad 1: Sledeč trendu umeščanja objektov in naprav za pridobivanje obnovljivih virov energije je primerno akt dopolniti, tako da bo dopustna namestitev sončnih panelov ob hkratni izvedbi nadkritja nad parkirnimi površinami. V ta namen se razširi nabor gradnje dopustnih objektov z nadstrešnicami tudi izven gradbene meje na površinah parkirišča. Te nadstrešnice se opremi z napravami in napeljavami sončne elektrarne.*
- *Ad 2: Večanje števila prebivalstva, in sicer predvsem z družinami z otroki oziroma tovrstnim potencialom, ob upoštevanju zapolnjenosti obstoječih otroških vrtcev narekuje dopustitev možnosti umeščanja novih otroških vrtcev v okolju, kjer otroci prebivajo. Ta možnost se dopusti v zazidalni enoti S, kjer se gradnja še ne izvaja. Vrtec se nameni prvenstveno otrokom iz bližnje okolice. V času veljavnosti OPPN se je spremenila uredba, ki določa klasifikacijo objektov. Nabor dopustnih objektov se uskladi z aktualno uredbo. Skladno s tem se nadstrešnice iz dosedanjega podrazreda 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, selijo v 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev. Dopusti se tudi gradnja dnevnega bara, kavarne, slaščičarne ali podobno in otroškega vrtca.*
- *Ad 3: Povečane potrebe po stanovanjih narekujejo zgoščevanje poselitve. V ta namen se dopusti nadvišanje stanovanjskih objektov v zazidalni enoti S, tako da bo mogoče izvesti eno nadstropje več.*
- *Ad 4: Osmi odstavek 10. člena se črta, ker je njegova vsebina enaka določbi v (13) odstavku 21. člena.*
- *Ad 5: Ker imajo investitorji in projektanti določene težave pri interpretaciji sicer enoznačne določbe glede dopustnih barv fasade, se dikcija spremeni v manj določeno, vendar običajno. Sprememba ni vsebinska, to pomeni, da se nabor dopustnih barv v svojem namenu ne spremeni.*
- *Ad 6: Dopustitev večjega deleža fasade v drugi barvi omogoči nekoliko večjo svobodo pri oblikovanju objektov ob hkratnem nebitnem odstopanju od dosedanje zasnove barvne podobe pozidave.*
- *Ad 7: Črtana vsebina oklepaja je instruktivske narave in se zato lahko črta brez vsebinskih posledic.*
- *Ad 8: Zaradi povečanja notranjih površin v objektih z oskrbovanimi stanovanji se dopusti gradnja parkirnih mest na zunanjih površinah v celoti.*
- *Ad 9: Zagotavljanje predpisanega števila parkirnih mest se uskladi s področnim predpisom, ki določa pogoje za stavbe z oskrbovanimi stanovanji.*
- *Ad 10: Določba se dopolni tako, da se omejitev nanaša samo na stavbe ob potoku. Ugotovljeno je, da je bila omejitev v skladu s hidrološkimi ugotovitvami potrebna samo za pozidavo ob potoku in ne za celotno območje zazidalne enote Z. V hidrološko hidravličnem elaboratu, ki je bil izdelan v sklopu OPPN Ribnik SBII (št. elaborata 034/17-102B, marec 2021), so bili podani pogoji gradnje vzdolž desne brežine vodotoka Prelog. Na tem delu zazidalne enote je treba zaradi zagotavljanja ustrezne poplavne varnosti na desnem bregu vzdolž priobalnega pasu vodotoka Prelog, koto pritličja stavb ob vodotoku načrtovati na absolutni koti minimalno 110,10m^{nv}. Skladno s hidrološko hidravličnim elaboratom za ostale stavbe, ki se ne nahajajo ob desni brežini vodotoka Prelog, omejitve glede minimalne kote pritličja niso zahtevane, ker se nahajajo izven vplivnega območja vodotoka in se jih lahko izvede na nižji absolutni koti oziroma se jih lahko umesti glede na višinski potek okoliškega terena.*
- *Ad 11 in 12: Sprememba koncepta energetske oskrbe države v času od uveljavitve OPPN narekuje ustrezno prilagoditev določb OPPN, ki je usmerjala predvsem v uporabo energije zemeljskega plina, v skladu s sedanjimi trendi se določbe uskladijo, tako da se potencira ogrevanje z obnovljivimi viri.*

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(splošno)

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

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

(3) Ta odlok določa območje OPPN in temu območju arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, načrt parcelacije, etapnost izvedbe, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora ter dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

(4) V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-324/2016/, datum 17. 5. 2021 ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in postopka sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja.

(5) Identifikacijska števila v zbirki prostorskih aktov za ta prostorski akt je 2001.

2. člen
(sestavni deli OPPN)

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

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

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

(3) Kartografski del vsebuje naslednje risbe:

1. Izsek iz PP: izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju;
2. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju;

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

(4) Priloge:

1. Smernice nosilcev urejanja prostora:
 - Elektro Primorska d.d., št. 2224, datum 18.11.2016,
 - Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 419/1111/2379K, datum 8.12.2016,
 - Adriaplin d.o.o., št. 5008/16-KPD, datum 8.12.2016,
 - Telekom Slovenije, 76/05.00151201611080136, datum 19.11.2016,
 - Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350-196/2016-2-DGZR, datum 15. 11. 2016,
 - Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35001-648/2016-3, datum 10.1.2017,
 - Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 419/1111/2379/V, datum 5.12.2016,
 - Občina Ajdovščina, Občinska uprava, št. 3505-001/2016, datum 9.1.2017.
2. Mnenja nosilcev urejanja prostora:
 - Občina Ajdovščina, št. 3503-1/2020-110, datum 2. 6. 2021,
 - Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, št. 37167 - 572 /2021/ 8 (1507), datum 3. 6. 2021,
 - Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1951/V2, datum 3. 6. 2021,
 - Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1951/O, datum 3. 6. 2021,
 - Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1951/K, datum 3. 6. 2021,
 - Elektro Primorska d. d., št. 2924, datum: 3. 6. 2021,
 - Telekom Slovenije d. d., št. 96950 – NG, 1062-RS, datum 3. 6. 2021,
 - Adriaplin d.o.o., št. 1278/21-KP, datum 2. 6. 2021,
 - Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35024-116/2020-3, datum 4. 6. 2021.
3. Hidrološko hidravlični elaborat, Študija površinskega odtoka za OPPN Ribnik SB II – dopolnitev, št. 034/17-102B, datum marec 2021, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.
4. Geološko geomehanski elaborat, Geološko geomehanske raziskave za projekt Ribnik SB II, št. 066/18-101, datum marec 2018, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN je na severovzhodu omejeno z otroškim vrtcem, na severozahodu s stanovanjskimi bloki Ribnika in Kresnic ter domom za starejše osebe, na jugozahodu z Vipavsko cesto oziroma regionalno cesto Vipava – Ajdovščina (R11, 444-1473), na jugovzhodu z zelenimi površinami, ki segajo do Žapuž.

(2) Območje OPPN meri 3,7 ha.

(3) Območje OPPN obsega parc. št. 1387/3, 1387/5, 1387/6, 1387/7, 1387/8, 1387/9, 1390/3, 1390/4, 1391/2, 1391/3, 1391/4, 1393/2, 1393/4, 1393/5, 1395/1, 1395/2, 1395/3, 1405/1, 1428/4, 1428/7, 1428/8, 1428/9, 1428/10, 1428/11, 1428/12, 1436/4, 1436/5, 1436/6, 1436/7, 1436/8, 1443/1, 1443/2, 1446/3, 1449/1, 1449/2, 1655/11, 1656/10, 2114/3, 2114/4, 2114/5, 2114/6, 2114/12, 2114/13 vse k.o. 2380 Šturje in dele parc. št. 1266/13, 1266/14, 1655/1, 1656/3, 1657/5, 2114/7, 2114/8 1266/13, 1655/12, 1656/5, 1656/10, 1657/5 vse k.o. 2380 Šturje ter dele parc. št. 1275/38, 1275/40, 1275/42 vse k.o. 2392 Ajdovščina.

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

4. člen (prostorske enote)

(1) Območje je razdeljeno na 3 zazidalne in 9 ureditvenih enot.

(2) Zazidalne enote so označene z oznakami S, M in Z.

(3) Ureditvene enote so označene z oznakami A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 in A9.

(4) Zazidalne enote so namenjene gradnji stavb. Ureditvene enote so namenjene gradnji gospodarske javne infrastrukture in zunanjim ureditvam.

III. UMEMSTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

III.1. Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

5. člen (vplivno območje)

(1) V času gradnje vplivno območje OPPN zajema zemljišča znotraj območja OPPN ter zemljišča zunaj območja potrebna za gradnjo infrastrukture in ostalih objektov.

(2) Po izgradnji prostorskih ureditev vplivno območje obsega zemljišča območja OPPN.

(3) Prostorske ureditve OPPN nimajo negativnih vplivov na sosednja območja.

6. člen (povezave s sosednjimi območji)

(1) Območje se prometno povezuje preko Ulice Milana Klemenčiča na Bevkovo Ulico. Stranski ulici 1 in 2 omogočata alternativni priključek na Bevkovo ulico.

(2) Ohranja se povezava z Žapužami preko dveh obstoječih poljskih poti.

(3) Ohranja se povezava z obstoječimi pešpotmi.

(4) Predvidi se nova peš povezava preko regionalne ceste proti trgovskemu središču.

(5) Območje se s komunalno infrastrukturo priključuje na obstoječe javno omrežje.

(6) Objekti v enoti M se lahko povežejo z objekti v območju obstoječega doma starejših oseb.

III.2. Rešitve načrtovanih objektov in površin

7. člen (gradnje in ureditve)

(1) V območju OPPN so dovoljene vse vrste gradenj objektov, ki so navedeni v tem členu. Vrste stavb so navedene v skladu s predpisi o ~~enotni klasifikaciji vrst~~ razvrščanju objektov objektov. Navedena klasifikacijska raven dopustnih objektov vključuje tudi vse nižje klasifikacijske ravni.

(2) V celotnem območju OPPN, so dovoljenji objekti, ki so:

- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: nadstrešnice na površinah za mirujoči promet za namestitve sončnih celic,
- 21 Objekti prometne infrastrukture: za potrebe območja OPPN in povezav z okolico,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi: za potrebe območja OPPN in povezav z okolico,
- 23021 Elektrarne in drugi energetski objekti: samo na strehah,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: za potrebe območja OPPN,
- ~~24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,~~
- ~~3 Drugi gradbeni posegi: razen 32130~~ Objekti za oglaševanje preprečitev zdrsa in informacijski paneji, ograditev,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- ekološki otok,
- urbana oprema in spominska obeležja.

(3) Zazidalna enota S je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb. V njej so dovoljenji objekti, ki so:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN,
- ~~12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča,~~ 12630 Stavbe za raziskovanje in znanstveno-izobraževalno delo: otroški vrtec v večstanovanjskem objektu,
- 12743 Zaklonišča,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: nadstrešnice.

(4) Zazidalna enota M je namenjena gradnji doma za starejše osebe. V njej so dovoljenji objekti, ki so:

- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: domovi za starejše osebe,
- 12112 Gostilne restavracije in točilnice,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skupna bruto tlorisna površina vseh tovrstnih stavb do 100 m²,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, nadstrešnice.

(5) Zazidalna enota Z je namenjena gradnji stavb z oskrbovanimi stanovanji. V njej so dovoljenji objekti, ki so:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, nadstrešnice.

(6) Ureditvena enota A1 je namenjena ureditvi javnih prometnih površin, drevoredov zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(7) Ureditveni enoti A2 in A5 sta namenjeni ureditvi zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. Ti dve enoti sta rezervirani za ureditev bodoče cestne in infrastrukturne povezave jugovzhodno od območja OPPN.

(8) Ureditvena enota A3 je namenjena ureditvi vrtičkov za stanovalce v območju OPPN. Vrtički se urejajo smiselno skladno s Sklepom o dispoziciji urejanja vrtičkov na območju mesta Ajdovščina –

Kresnice (Občinski svet Občine Ajdovščina, št. 350-004/2013, 8. 3. 2013). Stavbe oziroma drugi objekti oziroma oprema v katero je mogoče vstopiti niso dovoljeni.

(9) Ureditvena enota A4 je namenjena ureditvi zadrževalnika padavinskih voda.

(10) Ureditvena enota A5 je namenjena ureditvi zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. V tej enoti se ohranja peš povezava jugovzhodno od območja OPPN.

(11) Ureditvena enota A6 je namenjena obvodni ureditvi potoka, zadrževalnika padavinskih voda, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(12) Ureditvena enota A7 je namenjena ureditvi parkirišča, zelenih površin, drevoreda, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(13) Ureditvena enota A8 je namenjena obvodni ureditvi odvodnega jarka, zadrževalnika (A) padavinskih voda, drevoreda, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. Zadrževalnik in drevored morata biti odmaknjena od vozišča ceste vsaj 8,5 m.

(14) Ureditvena enota A9 je namenjena ureditvi zadrževalnika padavinskih voda, parkirnih površin, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(15) Parkirnih oziroma garažnih mest ni dovoljeno ograjevati ali obzidovati.

8. člen (dejavnosti)

(1) Območje je namenjeno večstanovanjski pozidavi.

(2) Dovoljene so tudi poslovne dejavnosti brez sprejema strank v območju OPPN.

(3) V enoti A3 so dovoljene dejavnosti kmetijske proizvodnje.

(4) Ostale dovoljene dejavnosti po standardni klasifikaciji SKD 2008, V2:

- kmetijstvo (A): samo v enoti A3; v zazidalnih enotah samo do izvedbe gradenj po OPPN;
- dejavnosti oskrbe gospodarske javne infrastrukture (D, E);
- gradnja (F);
- promet (H49);
- zdravstvo in socialno varstvo (Q);
- dejavnosti gospodinjstva (T).

9. člen (načrt parcelacije)

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

(2) Parcelne meje lahko potekajo tudi drugače, vendar ob upoštevanju regulacijskih linij.

III. 3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

10. člen (zasnova gradenj)

(1) Gradnja stavb je dopustna samo znotraj gradbene meje. Gradbene meje so prikazane v zazidalni situaciji. Gradbene meje ne pogojujejo gradnje objektov, ki niso stavbe in delov objektov, ki so namenjeni podzemni garaži. Stavbe v ureditveni enoti M lahko presežejo gradbeno mejo za 1,0 m na dolžini 3 m.

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

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

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

(5) V zazidalni enoti S so fasadni zidovi najvišje stanovanjske etaže odmaknjeni najmanj 2,0 m od vzdolžnih zidov etaže pod njo, če je kota njenih tal v 7,0 m visokem pasu pod najvišjo dopustno višino

stavbe.

(6) V zazidalni situaciji so prikazane najvišje dopustne višine stavb v absolutni nadmorski višini. V zazidalni enoti S je dopustna kota najvišje točke stavbe 3,0 m višja od določene v zazidalni situaciji.

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

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

(9) Stavbe se umestijo tako, da so čim bolj prilagojene obstoječim nivojem terena. Uvozi v garažne etaže so v nižjem delu zazidalne enote.

(10) Število kletnih etaž ni omejeno.

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

(12) Odmik od meje sosednjih parcel za stavbe, ki so enostavni ali in nezahtevnih objekti višine do 3,0 m, je najmanj 1,0 m. Višji tovrstni objekti se gradijo na odmiku najmanj 2,0 m.

11. člen

(zasnova zelenih površin)

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

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

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

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

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

(6) V zazidalnih enoti M je faktor zelenih površin najmanj 30%.

(7) V zazidalni enoti S je faktor odprtih bivalnih površin najmanj 35%, od tega je najmanj 50% zelenih površin na raščinem terenu.

(8) V zazidalni enoti Z je faktor odprtih bivalnih površin najmanj 35%, od tega je najmanj 50% zelenih površin na raščinem terenu.

12. člen

(oblikovanje)

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

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

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

(2) Barve fasad so lahko samo svetlejših zemeljskih odtenkov. Rdeča, zelena, modra, vijolična, oranžna in rumena barva ni dopustne.

~~(4)~~(3) Dopustne do tudi druge barve fasade, vendar ne smejo presegati ~~15~~20% površine posamezne fasade.

~~(5)~~(4) Barve fasade se določijo v projektu za gradbeno dovoljenje ~~(npr. navedba oznake barve in proizvajalca).~~

~~(6)~~(5) Prezračevalne in klima naprave so lahko nameščene samo znotraj objekta, v območju balkonov,

teras in na strehah.

13. člen (statična zasnova)

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

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

14. člen (splošno)

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

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

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

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

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

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

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

IV. 1 Pogoji za prometno urejanje

15. člen (ulice)

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

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

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

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

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

(6) V načrtu ureditve prometnih površin je potrebno določiti ustrezne tehnične rešitve za preprečevanje višjih hitrosti.

(7) Dovoz za obiskovalce do ureditvene enote M je praviloma z glavne ulice.

16. člen (parkiranje)

(1) Potrebno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce je potrebno urediti znotraj območja OPPN. Na odprtih površinah ~~zazidalnih enot S in Z~~ zazidalne enote S je dovoljenih največ 70% predvidenih parkirnih mest. Na območju zazidalne enote Z se parkirna mesta lahko v celoti zagotavljajo na odprtih površinah, pri čemer so lahko nadkrita z nadstrešnico.

(2) Za večstanovanjske stavbe je treba zagotoviti parkirna mesta za osebna vozila in sicer:

- 1,5 parkirnega mesta na stanovanje do 50 m² neto tlorisne površine,
- 2 parkirni mesti na stanovanje od 50 m² do 100 m² neto tlorisne površine,
- 3 parkirna mesta na stanovanje nad 100 m² neto tlorisne površine.

(3) ~~Za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji je potrebno zagotoviti vsaj 1 parkirno mesto na oskrbovano stanovanje.~~ Za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji na območju zazidalne enote Z je treba zagotoviti parkirna mesta skladno s pravilnikom, ki ureja minimalne zahteve za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter način zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje. Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, lahko investitor v dogovoru z Občino manjkajoča parkirna mesta zagotovi na javnih parkirnih površinah v območju OPPN.

(4) Za stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine je potrebno zagotoviti vsaj 1 parkirno mesto na 5 zaposlenih in eno parkirno mesto na 5 postelj.

(5) Vsaj 10% parkirnih mest mora biti javno dostopnih in na voljo obiskovalcem.

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

17. člen (površine za pešce)

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

(2) Obvezna je ureditev javnih peš povezav, ki so označene kot os prehodnosti prostora.

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

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

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

18. člen (kolesarske poti)

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

(2) Vzdolž državne ceste se kolesarska povezava uredi na površini ločeni od cestnega vozišča.

IV. 2 Pogoji za komunalno urejanje

19. člen (vodovod in hidrantno omrežje)

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

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

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

20. člen

(odvajanje odpadnih komunalnih voda)

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

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

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

(4) Kanalizacija odpadnih voda prečka državno cesto preko parc. št. 2114/2 k.o. 2380 Šturje oziroma 1901/9 k.o. 2392 Ajdovščina.

21. člen

(odvajanje odpadnih padavinskih voda)

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

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

(3) Pri načrtovanju in izvedbi posegov je potrebno upoštevati Hidrološko hidravlični elaborat, Študija površinskega odtoka za OPPN Ribnik SB II – dopolnitev, št. 034/17-102B, datum marec 2021, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina in Geološko geomehanski elaborat, Geološko geomehanske raziskave za projekt Ribnik SB II, št. 066/18-101, datum marec 2018, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.

(4) Pri izdelavi projektne in izvedbene dokumentacije je potrebno upoštevati mnenje Direkcije RS za vode št. 35024-116/2020-3, datum 4. 6. 2021.

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

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

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

- pred izvedbo gradenj v območju OPPN je potrebno izvesti nov odvodnik padavinskih voda v reko Hubelj (prikazano na risbi št 6a, Infrastruktura: kanalizacija odpadnih voda - širše);
- pred izvedbo gradenj v območju faze I je potrebno izvesti zadrževalnik A prostornine vsaj 370 m³, ki se ga priključi na nov odvodnik;
- pred izvedbo gradenj v območju faze II je potrebno izvesti zadrževalnik B prostornine vsaj 391 m³, ki se ga priključi na nov odvodnik;
- padavinski odtok z vodonepropustnih površin v območju faze III se priključi na zadrževalnik B.

(8) Padavinske vode z vodonepropustnih površin se zadržujejo v zadrževalnikih A in B, ki imata skupni dušeni stoletni pretok največ 0,09m³/s. Kot vodonepropustne površine (npr. strehe in asfaltne površine) se štejejo površine s koeficientom odtoka $k > 0,80$.

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

(10) Pri načrtovanju gradenj v območjih posameznih faz odvodnje padavinskih voda je potrebno

upoštevati velikosti posameznih prispevnih površin (velikost utrjenih površin) kot je predvideno v Hidravlično hidrološkem elaboratu.

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

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

~~(13) Kota pritličja stavbe v zazidalni enoti Z ne sme biti nižja od absolutne kote 110,10 m. Najnižja kota prve etaže stavbe, ki se gradi v območju 20 m širokega pasu od osi potoka Prelog, je najmanj 110,1 m nadmorske višine. V preostalem delu zazidalne enote Z je najnižja kota prve etaže stavbe najmanj 106,5 m nadmorske višine.~~

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

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

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

~~(17) Novogradnje stavb morajo imeti urejeno delno zadrževanje padavinskih voda za potrebe zalivanja zelenih površin in območja vrtičkov. Novogradnje stavb morajo imeti urejeno delno zadrževanje padavinskih voda na lastni parceli ali v javnih zadrževalnikih. Ta voda se lahko uporabi tudi za potrebe zalivanja zelenih površin in območja vrtičkov.~~

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

~~(19) Ureditve zunanjih površin okrog stavbe je treba načrtovati na način, da se padavinske odpadne vode odvodnjujejo stran od stavb in da se prepreči vdor padavinskih vod v stavbo.~~

22. člen

(komunalni odpadki)

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

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

(3) Število, velikost in lokacije ekoloških otokov se prilagodi dejanskim potrebam v skladu s predpisanim načinom zbiranja komunalnih odpadkov.

(4) Če v ureditveni enoti S število uporabnikov na ekološki otok preseže 200, je treba umestiti še dodaten ekološki otok.

(5) V zazidalni enoti M je za potrebe doma starejših občanov dovoljena tudi umestitev pokritega ekološkega otoka znotraj stavbe

(6) Ekološki otoki morajo biti postavljeni na mestu dostopnem vozilom za odvoz odpadkov, brez robnikov in drugih ovir ter z zagotovljenim obračališčem.

IV. 3 Pogoji za energetsko in telekomunikacijsko urejanje

23. člen

(elektroenergetika)

(1) V območju OPPN se zgradi transformatorska postaja (ena ali več). Moč nove transformacije se določi na osnovi pričakovanih obremenitev z električno energijo. Izvede se vzkanjanje nove transformatorske postaje v cevni kanalizaciji. Cevna kanalizacija mora omogočati tudi razvod za

napajalne nizkonapetostne kable. Za izvedbo priključkov do posameznih objektov se predvidi ustrezno število razdelilnih omar.

(2) Obstoječi visokonapetostni in nizkonapetostni kabli se prestavijo izven območja načrtovanih stavb in zasebnih zemljišč.

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

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

24. člen (plinovodno omrežje)

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

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

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

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

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

(6) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena se objekti lahko ogrevajo z obnovljivimi energetske viri v celoti.

25. člen (javna razsvetljava)

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

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

26. člen (elektronske komunikacije)

(1) Območje OPPN se opremi z elektronskim komunikacijskim kabelskim omrežjem, ki se priključuje na obstoječe kabelsko omrežje na robu območja OPPN. Omrežje mora obsegati ustrezne priključke do vseh načrtovanih objektov.

(2) Obstoječi vodi elektronskih komunikacij se prestavijo izven območja načrtovanih stavb in zasebnih zemljišč.

(3) V območju OPPN je dopustno vzpostaviti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju le na stavbah.

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

27. člen (vplivi na okolje)

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

28. člen (varstvo voda)

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

(2) Posegi se morajo izvajati tako, da se z gradnjo stavb ne posega v vodonosne plasti oziroma, da se ne zmanjša prostornina vodonosnika ali preseka toka podzemne vode.

(3) Vsi objekti in naprave s pripadajočo infrastrukturo in zunanjo ureditvijo morajo biti izven vodnega in priobalnega zemljišča. Priključni infrastrukturni vodi, ki prečijo vodotok se izvedejo tako, da je število prečkanj vodotoka čim manjše. V delih kjer infrastruktura poteka vzporedno z vodotokom jo je potrebno izvesti izven vodnega in priobalnega zemljišča. Izjeme so dovoljene samo na krajših odsekih, kjer so prostorske možnosti omejene in pri čemer se z gradnjo ne sme zmanjšati svetlega profila vodotoka. V tem primeru je potrebno predvideti ustrezno zavarovanje brežin. Gradnja jaškov v strugi in brežini vodotoka ni dovoljena.

29. člen (varstvo zraka)

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

(2) Kurjenje na prostem ni dovoljeno.

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

30. člen (varstvo pred hrupom)

V območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19).

31. člen (varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da se prizadene čim manjše površine tal. Za začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Treba je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive snovi.

(2) V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico poseganja.

(3) V času izvedbe se določi območje gibanja motornih vozil in strojev in prepove manipulacijo na ostalih površinah.

32. člen (svetlobno onesnaževanje)

Za osvetljevanje zunanjih površin se lahko koristijo samo takšne svetilke, ki omogočajo osvetljavo talnih površin in ne osvetljujejo neba in širše okolice. Dovoljena je uporaba žarnic s čim manjšim

deležem ultravijolične svetlobe. Sistem osvetljevanja mora delovati tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči.

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

33. člen (požarna varnost)

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

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

(3) Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da njihova konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.

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

34. člen (druge nesreče)

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

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

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

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

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

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

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

35. člen (etapnost)

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

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

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

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

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

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

VIII. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

36. člen (odstopanja)

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

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

(3) Ureditveni enoti A3 in A4 se lahko medsebojno zamenjati. V tem primeru se zadrževalnik B uredi v območju sedanje lokacije ureditvene enote A3 in vrtilčki v A4.

(4) Osi drevoredov se lahko premaknejo do 0,5 m.

(5) Rešitve v zvezi z energetsko oskrbo stavb lahko odstopajo, v kolikor so skladne s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.

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

37. člen (prenehanje veljavnosti)

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

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

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