

**ID: 6658**

**Osnutek**

**OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

**za prenovo naselja**

**Vipavski Križ**

*pripravljalec in naročnik*

**Občina Ajdovščina**

Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina

*izdelovalec*

**STUDIO 3 d. o. o. Ajdovščina**

Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina

*odgovorni vodja izdelave akta*

**Viljem Fabčič**, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0050 PA PPN

*številka načrta*

**833-25**

*datum*

**januar 2026**

*organ, ki je sprejel načrt*

**Občinski svet Občine Ajdovščina**

*odgovorna oseba*

**Tadej Beočanin**, župan

*datum sprejema*

*objava*

## **OBČINA AJDOVŠČINA**

### **OBČINSKI SVET**

Na podlagi 124. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) in 94. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22 in 22/25) je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji \_\_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **ODLOK**

### **o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prenovo naselja Vipavski Križ**

#### **I. del: Splošne določbe**

##### **1. člen** **(splošno)**

(1) S tem odlokom se na podlagi Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za prenovo naselja Vipavski Križ št. 3503-6/26-6 (Uradni list RS, št. 84/25) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za prenovo naselja Vipavski Križ (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelan v skladu z naslednjimi predpisi:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3),
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25),
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22),
- Tehnična smernica TSG-V-006:2022 Razvrščanje objektov,
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22, 10/22-popr. in 110/25; v nadaljnjem besedilu: OPN).

(3) Poleg določb tega odloka se pri graditvi objektov in pri drugih posegih v prostor upošteva tudi ostale veljavne predpise, ki določajo javnopravni režim v prostoru. Dolžnost upoštevanja teh pravnih režimov velja tudi v primeru, kadar to ni navedeno v tem odloku.

##### **2. člen** **(sestavni deli OPPN)**

(1) OPPN vsebuje besedilni in grafični del.

(2) Besedilni del OPPN je vključen v ta odlok.

(3) Grafični del vsebuje naslednje risbe:

- Risba 1: Izsek iz OPN – PNRP: izsek iz prikaza območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev,
- Risba 2: Izsek iz OPN – GJI: izsek iz prikaza območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture,
- Risba 3: Širša situacija: prikaz lege prostorske ureditve na širšem območju ter prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,
- Risba 4: Obstoječa situacija,
- Risba 5: Ureditvena situacija,
- Risba 6: Situacija infrastrukture,

– Risba 7: Varstva in varovanja.

## **II. del: Opis prostorske ureditve**

### **3. člen (območje OPPN)**

(1) Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora VI-01, in sicer zemljiške parcele v k. o. 2391 Vipavski Križ: številka 17/3, 17/5, 17/6, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 19, 20, del 21, 25/3, 25/4, 1902/2, 1904/2, del 1910, del 1917, 1933/2, 1933/4, 1934/1, 1934/2, 1935/3, 1936/1, 1936/2, 1937, 1939/1, 1939/2, 1939/3, 1940, 1941, 1942/1, del 1942/3, 2771/2, 2771/3, 2771/4, 2771/6, 2782/1, 2782/3, del 2782/4, 2782/5, 3800, 3801, 3802, 3803, 3804, 3805, 3806, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3844/1, 3845/2, 3846, 3847, 3848, 3849, 3850, 3851, 3852, 3853, 3854, 3855, 3856, 3857, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868, 3869, 3870, 3871, 3872, 3873, 3874/1, 3874/2, 3875, 3876, 3877, 3878, 3879, 3880, 3881, 3882, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3892, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897, 3898, 3899, 3900, 3901, 3902, 3903 in 3904.

(2) Obseg območja OPPN je razviden v grafičnem delu OPPN.

### **4. člen (prostorske enote)**

Območje OPPN je razdeljeno na 9 prostorskih enot. Okvirna območja prostorskih enot so prikazana v grafičnem delu OPPN ter označena z oznakami »PE« in s številkami od 1 do 9:

- PE1: grad,
- PE2: trg,
- PE3: samostan,
- PE4: stanovanjska pozidava,
- PE5: cerkev,
- PE6: kaplanija,
- PE7: zunaj zidu,
- PE8: vrtovi,
- PE9: zahodni del.

## **III. del: Umestitev načrtovane ureditve v prostor**

### **1. poglavje: Vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji**

#### **5. člen (vplivno območje)**

(1) V času gradenj zajema vplivno območje OPPN zemljišča znotraj območja OPPN ter zemljišča zunaj območja, potrebna za gradnjo infrastrukture.

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

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

#### **6. člen (povezave s soslednjimi območji)**

(1) Območje se primarno prometno povezuje preko obstoječe ceste (javna pot št. 503271) proti Ajdovščini.

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

(3) Potrebna družbena infrastruktura je na voljo v mestu Ajdovščina in v Vipavskem Križu.

(4) Vzpostavi se javno krožno pot okrog območja OPPN, tako da se poveže severni vhod v vas, igrišče vzhodno od vasi, pot, ki vodi do južnega vhoda, dostop na skrajnem zahodnem robu vasi in parkirišče na severni strani vasi. Krožna pot se locira v bližino vasi, kolikor je mogoče, glede na lastniške pravice.

## **2. poglavje: Rešitve načrtovanih objektov in površin**

### **7. člen (vrste dopustnih gradenj)**

(1) V območju OPPN so dopustne rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitve in spremembe namembnosti objektov.

(2) Spremembe namembnosti so dopustne samo v dopustne objekte v skladu z 10. členom tega odloka.

(3) Dopustne so novogradnje objektov, ki niso stavbe.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek so novogradnje stavb dopustne na lokacijah, ki so na risbi št. 5 Ureditvena situacija označene kot »zapolnitve« in na lokacijah obstoječih stavb. Zapolnitve na risbi so oštevilčene s številko v kvadratu. V odloku se ta številka navaja v oklepajih pri navedbah parcelnih števil.

### **8. člen (parcelacija in umeščanje)**

(1) Obstoječa parcelacija se ohranja.

(2) Gradnja stavb je dopustna brez odmikov od meje zemljiške parcele ali stavb.

(3) Stavbe lahko presegajo zemljiško parcelo s strešnimi venci, napušči in nadstreški nad zemljiško parcelo, ki je javno dobro. Za te elemente stavbe je treba pridobiti ustrezno dokazilo o pravici graditi.

(4) Zunanji rob fasade obodnega zidu novogradnje, ki meji na javno dobro, se locira ob parcelni meji. Ne glede na prejšnjo določbo se obodni zid stavbe na parc. št. 3813 (16) lahko izvede izravnano v celotni dolžini zidu skladno s potekom parcelne meje v jugozahodnem delu parcele.

(5) Stavba na parc. št. 3902 (4) se ohranja v obstoječem tlorisnem gabaritu stika s terenom.

### **9. člen (omejitve gostote pozidave)**

(1) Gradnje v območju OPPN morajo zadostiti predpisanim faktorjem, kot so določeni v tem členu.

(2) Faktor zazidanosti, ki je v odstotkih izraženo razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino gradbene parcele, je največ 100.

(3) Faktor zelenih površin, ki je delež gradbene parcele namenjen vegetaciji, je najmanj 0.



(4) Faktor prekrite površine, ki je razmerje med prekrito površino gradbene parcele in celotno površino gradbene parcele, je največ 100.

(5) Faktor raščene površine, ki je razmerje med raščeno površino gradbene parcele in celotno površino gradbene parcele, je najmanj 0.

#### **10. člen** **(vrste dopustnih objektov)**

(1) V območju OPPN je dopustna gradnja samo objektov, ki so navedeni v tem členu. Nazivi vrst objektov so v skladu z uredbo oziroma smernico iz četrte oziroma pete alineje drugega odstavka 1. člena tega Odloka. Navedena klasifikacijska raven dopustnih objektov vključuje tudi vse nižje klasifikacijske ravni.

(2) V vseh prostorskih enotah so dopustni objekti, ki so:

- 1273 Kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev,
- 21 Objekti prometne infrastrukture,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 24203 Objekti za ravnanje z odpadki: samo ekološki otok,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- 24207 Nepokrita prezentirana arheološka najdišča in ruševine.

(3) V PE1 so dopustni tudi objekti, ki so:

- 121 Gostinske stavbe,
- 122 Poslovne in upravne stavbe,
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti: razen avtopralnice in avtomehanične delavnice,
- 1241 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe,
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena,
- 1272 Obredne stavbe,
- 12744 Sanitarije.

(4) V PE3 so dopustni objekti samo za potrebe dejavnosti samostana, ki so:

- 11 Stanovanjske stavbe,
- 121 Gostinske stavbe,
- 122 Poslovne in upravne stavbe
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti: razen avtopralnice in avtomehanične delavnice,
- 1241 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo rezervoarji do 20 m3 prostornine, visoki do 3 m in stavbe do 50 m2,
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena,
- 1272 Obredne stavbe,
- 12743 Zaklonišča,
- 12744 Sanitarije.

(5) V PE4, PE6 in PE9 so dopustni tudi objekti, ki so:

- 11 Stanovanjske stavbe,
- 121 Gostinske stavbe,
- 122 Poslovne in upravne stavbe
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti: razen avtopralnice in avtomehanične delavnice,
- 1241 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo rezervoarji do 20 m3 prostornine, visoki do 3 m in stavbe do 50 m2,

- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena,
- 1272 Obredne stavbe,
- 12742 Stavbe sil za zaščito, reševanje in pomoč, gasilski domovi,
- 12743 Zaklonišča,
- 12744 Sanitarije.

(6) V PE5 so dopustni objekti samo za potrebe dejavnosti cerkve in župnije, ki so:

- 121 Gostinske stavbe,
- 122 Poslovne in upravne stavbe,
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
- 1241 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo rezervoarji do 20 m3 prostornine, visoki do 3 m in stavbe do 50 m2,
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena,
- 1272 Obredne stavbe,
- 12744 Sanitarije.

(7) V PE7 in PE8 so dopustni tudi objekti, ki so:

- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo rezervoarji do 20 m3 prostornine, visoki do 3 m in stavbe do 50 m2.

(8) Dopustni so tudi objekti, ki so:

- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- ekološki otok,
- naprava in gradbeni element za opazovanje pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
- urbana oprema in spominsko obeležje,
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

(9) Objekti in oprema za oglaševanje niso dopustni. Dopustna je oprema za obveščanje.

(10) Ne glede na določbe tega člena je dopustnost objektov pogojena tudi s skladnostjo ohranjanja kulturne dediščine.

(11) V manjšem delu dopustnega objekta ali njemu pripadajočega objekta je dopustna ureditev prostorov tudi za namembnost, ki pritiče objektom, ki niso navedeni med dopustnimi v tem členu.

(12) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka in naborom dopustnih objektov v tem členu niso dopustni naslednji objekti:

- 12122 Stavbe za kratkotrajno nastanitev na drevesu,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, ki so avtopralnice oziroma avtomehanične delavnice,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 21301 Letališke steze in ploščadi,
- 24202 Drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti.

## **11. člen (dejavnosti)**

(1) Ta člen določa osnovni namen posameznih prostorskih enot.

(2) PE1 je namenjena dejavnostim:

- družabnosti,
- kulture,
- izobraževanja,
- turizma.

(3) PE2 je namenjena dejavnostim:

- družabnosti,
- gostinstva,
- kulture,
- turizma.

(4) PE3 je namenjena dejavnostim samostana.

(5) PE4 in PE9 sta namenjeni dejavnostim:

- bivanja,
- gostinstva,
- kulture,
- turizma.

(6) PE5 je namenjena dejavnostim cerkve ter župnije, in sicer dejavnosti:

- bivanja,
- družabnosti,
- gostinstva,
- kulture,
- turizma.

(7) PE6 je namenjena dejavnostim:

(8) PE7 je namenjena dejavnostim:

- družabnosti,
- prometa.

(9) PE8 je namenjena vrtnim dejavnostim.

## **12. člen (prizorišča)**

(1) Lokacije na risbi št. 5 Ureditvena situacije označena kot »prizorišča« so odprte površine v naselju, ki večjega pomena družabne dejavnosti na prostem in v obodnih stavbah.

(2) Grajsko dvorišče v PE1 je v času šolskega pouka namenjeno šolarjem in šolskim dejavnostim. V preostalem času je namenjeno družabnim prireditvam. Dvorišče se izravna in enotno tlakuje. Uredi se dostop do ustrezno urejenih sanitarij v kleti. Omogoči se prehod po osi gradu s trga preko grajskega dvorišča na zunanjo stran vzhodnega dela gradu.

(3) Ruševine gradu v PE1 se ohranijo in konstrukcijsko utrdijo. Izvedejo se gradnje za potrebe možnosti ogleda ruševin, kot so stopnice, mostovži, poti ... Novogradnje se izvedejo v materialih, ki se vidno razlikujejo od ruševin: les, korten, sivo barvano jeklo, steklo. Med ruševinami se lahko zgradi stavbo, ki služi predstavitvi gradu.

(4) Osrednji trg v PE2 je osrednje prizorišče za najbolj raznolike družabne prireditve. Vanj se usmerja gostinska ponudba z gostinskim vrtom. V ureditev trga se vključi rekonstrukcija osi grajske arhitekture.

(5) V PE4 je več lokacij primernih za pozornejšo ureditev in umestitev dejavnosti namenjene obiskovalcem. Razširjene javne površine se nameni komornim prireditvam. Obstoječe vodno korito pred parc. št. 3856 (11) se opremi s pitno tekočo vodo. Uredi se talna površina parc. št. 3899 (ob 3) in vzpostavi prehod, ki parcelo poveže z ostalimi javnimi površinami, tako da bo namenjen javnosti.

(6) V PE6 se zunanja površina uredi skupaj in skladno s prenovo stavbe na parc. št. 3803 in 3804 (22). Vodnjak se rekonstruira skladno s svojo zgodovinsko podobo v prostoru. Vrh vodnjaka se zniža na višino nad tlakom, kakršna je bila pred prenovo.

(7) V PE7 se tradicionalno zbirališče vaščanov »Na mostu« preuredi tako, da bo bolj prijazno pešcu in druženju.

### **3. poglavje: Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo**

#### **13. člen (zasnova posegov)**

(1) Gradnja nadzemnih delov stavb je dopustna samo na mestu obstoječih stavb in na lokacijah, ki so v risbi št. 5 Ureditvena situaciji označene kot »zapolnitve«.

(2) Določbe glede regulacijskih črt, kot jih določa OPN, v območju OPPN ne veljajo.

(3) Obstoječe stavbe, ki niso v risbi št. 5 Ureditvena situaciji označene kot »zapolnitve« se ohranjajo v obstoječih gabaritih. Na obstoječih stavbah se pri rekonstrukciji odstrani elemente, ki niso skladni z zgodovinsko podobo naselja, oziroma se jih rekonstruira tako, da bodo skladni.

#### **14. člen (višine stavb in oblika streh)**

(1) Ta člen določa dopustne višine novogradenj stavb na navedenih parcelah v k. o. Vipavski Križ.

(2) Izraz »simetrična dvokapnica« pomeni:

- da imata obe strešini enak naklon,
- da je streha dvokapna, sestavljena iz dveh, s slemenom ločenih strešin v naklonu,
- da je sleme strehe locirano pretežno na sredini med zunanjsima kapnima stenama.

(3) Obveznost glede simetrične dvokapnice ne velja v primeru, ko ima sosednja stavba, s katero se novogradnja stika, različna naklona strešin. V tem primeru morajo biti strešine novogradnje smiselno skladne s strešinami sosednje stavbe, s katero se novogradnja stika.

(4) Smer slemena novogradnje mora smiselno slediti smeri slemenov stavb v istem uličnem nizu.

(5) Venec in kap strehe morata biti vodoravna.

(6) Na parc. št. 18/3 in 18/4 (1) se višina strešnega venca, slemena stavbe in vogalnih rotund uskladi z enakimi elementi stavbe na parc. št. 3894 (ob 1). Streha je na vzdolžnih traktih simetrična dvokapnica. Streha vogalnih rotund je večkapna, enako kot pri že rekonstruirani rotundi na parc. št. 3894 (ob 1).

(7) Na parc. št. 3900 (2), 3901 (3) in 3902 (4) se višina strešnega venca postopoma niža od strešnega venca stavbe na parc. št. 3900 (2) do strešnega venca stavbe na parc. št. 3903 (ob 4). Dopustna je samo simetrična dvokapnica. Na parc. št. 3902 (4) je dopuščen dvig strešnega venca do višine strešnega venca stavbe na parc. št. 3903 (ob 4), ob pogoju, da se streha izvede kot simetrična dvokapnica. Naklon strehe novogradenj je enak naklonu strehe na parc. št. 3900 (2) ali 3903 (ob 4).

(8) Na parc. št. 25/4 (5) je na severnem delu dopustno nadaljevanje višinskega gabarita obstoječe stavbe v severovzhodnem delu parcele. Na zahodnem robu te parcele (6), kjer je dopuščena novogradnja, se lahko zgradi stavba s strešnim vencem, ki ni višji od obstoječega zidu na zahodni strani. Streha je lahko enokapnica ali simetrična dvokapnica z naklonom, ki je enak naklonu obstoječih streh na tej parceli. Na preostali lokaciji (7) dopustne novogradnje na tej parceli se lahko zgradi stavba z enokapnico ali simetrično dvokapnico z naklonom, ki je enak naklonu obstoječih streh na tej parceli. Višina strešnega venca ne sme presegati višine strešnega venca stavbe, s katero se stika na severni strani.

(9) Na parc. št. 3838 (8) je dopustna simetrična dvokapnica naklona in največje višine, kot je pri sosednji stavbi na parc. št. 3836, znižane za 2 m.

(10) Na parc. št. 3837 (9) je dopustna simetrična dvokapnica naklona in največje višine, kot je pri sosednji stavbi na parc. št. 3836, znižane za 5 m.

(11) Na parc. št. 3844/1 (10) je dopustna največja višina in oblika strehe, kot je pri sosednji stavbi, s katero se novogradnja stika.

(12) Na parc. št. 3856 (11) je dopustna največja višina in oblika strehe, kot je pri sosednjih stavbah, s katero se novogradnja stika.

(13) Na parc. št. 3818 (12) je dopustna največja višina in oblika strehe, kot je pri sosednji stavbi na parc. št. 3819. Nadzidava nad obstoječo stavbo na tej parceli je pogojena s soglasjem lastnika stavbe na parc. št. 3817 (ob 12).

(14) Na parc. št. 3863 (13) je dopustna največja višina in oblika strehe, kot je pri sosednjih stavbah, s katero se novogradnja stika.

(15) Na parc. št. 3853 in 3854 (14) je dopustna največja višina in oblika strehe, kot je pri sosednjih stavbah, s katero se novogradnja stika.

(16) Na parc. št. 3809 (15) je dopustna simetrična dvokapnica z višino strešnega venca enako višini strešnega venca, kot je pri sosednji stavbi, s katero se novogradnja stika. Naklon strehe je enak naklonu strehe sosednje stavbe, s katero se novogradnja stika.

(17) Na parc. št. 3813 (16) je dopustna višina in oblika strehe glede na gabarit, ki se ga lahko razbere iz obstoječe ruševine na tej parceli.

(18) Na parc. št. 3848 (17) je dopustna višina in oblika strehe glede na gabarit, ki se ga lahko razbere iz obstoječe ruševine na tej parceli.

(19) Na parc. št. 3850 (18) je dopustna simetrična dvokapnica naklona in največje višine, kot je pri sosednji stavbi na parc. št. 3851, znižane za 2 m.

(20) Na parc. št. 1936/2 in 3849 (19) je dopustna simetrična dvokapnica naklona in največje višine, kot je pri sosednji stavbi na parc. št. 3881, znižane za 1 m.

(21) Na parc. št. 3882 (20) je dopustna višina in oblika strehe glede na gabarit, ki se ga lahko razbere iz obstoječe ruševine na tej parceli.

(22) Na parc. št. 3878 (21) je dopustna simetrična dvokapnica naklona in največje višine, kot je pri sosednji stavbi na parc. št. 3879.

(23) Na parc. št. 3803 in 3804 (22) je dopustna višina in oblika strehe glede na gabarit, ki se ga lahko razbere iz obstoječe ruševine na tej parceli.

(24) Dopustne višine novogradenj se določijo z geodetsko izmero višin strešnih vencev ter streh ob kapi in na slemenu obstoječih stavb oziroma višino ruševin ali ostankov pozidav na fasadah mejnih stavb. Za določitev dopustnih višin novogradenj se lahko upoštevajo tudi fotografije objektov na lokaciji novogradnje pred njihovo rušitvijo.

## **15. člen (oblikovanje)**

(1) Stavbe se oblikujejo v skladu z lokalno tipologijo. Pomožni objekti se oblikujejo skladno z osnovnim objektom.

(2) Fasade se izvedejo v ometu ali pa z vidnim peščenjakom. Dopustna je uporaba apnenca za vratne in okenske okvire ter arhitekturne poudarke, kot so na primer konzole, venci ... Nedopustna je obloga fasade iz neavtohtonega kamna.

(3) Dopustne barve fasad so bele ali nenasičeni svetli toni toplih barv. Dopustne barve fasad po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče, zelene in modre, vsake v razponu od 230 do 255, pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ali zelene ne sme presegati vrednosti rdeče in zelene. RGB barvna lestvica (red-green-blue) je iz kombinacije osnovnih barv rdeče, zelene in modre, vsake v 256 odtenkih.

(4) Barve fasade se določijo v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve ter proizvajalca in RGB vrednosti). Barve se lahko določijo tudi z navedbo dopustnega razpona barvnih odtenkov.

(5) Spodnji del fasade do višine največ 1 m se lahko izvede tudi v temnejši sivi barvi v RGB razponu od 200 do 255.

(6) Fasadni omet obstoječih kamnitih stavb se izvede v enotni debelini, tako da ne pride do prisilne izravnave fasade. Priporoča se izvedba gladkih fasadnih ometov z belim cementom brez poslikave.

(7) Strešna kritina je opečni korec brez poslikav.

(8) Na strehe in fasade ni dopustna namestitev naprav za izkoriščanje sončne energije.

(9) Strešni venci in napušči novogradenj glede oblike in velikosti smiselno sledijo vencem in napuščem stavb v istem uličnem nizu. Previs strešnih vencev in napuščev ne sme presegati previsa istih elementov na sosednji stavbi, s katero se novogradnja stika.

(10) Vidni del podpornih in opornih zidov ter zidanih ograj je iz masivnega avtohtonega kamna ali ometa. Nadzemni del podpornih in opornih zidov je v prečnem prerezu visok največ 1,8 m.

(11) Nezidane ograje so temnosive ali črne barve oziroma v nebarvanem lesu.

(12) Na objektih, ki so vidni z javnih površin, razen stekla, ni dopustna uporaba zaključnih bleščečih materialov.

(13) Zunanje enote toplotnih črpalk in naprave, ki proizvajajo električno energijo, se namestijo na mestih, ki niso vidna z javnih površin. V primeru, da takšnega mesta ni na voljo, se naprava zastre tako, da je njen izgled čim manj moteč.

(14) Usmerjevalne table se enotno oblikujejo.

#### **16. člen (zasnova zelenih površin)**

(1) Ohranjajo se nepozidane zelene površine na lokacijah, ki so v risbi št. 5 Ureditvena situacija označene kot »zelene površine«. Na teh površinah se lahko gradi samo poti v obsegu, ki ne bistveno zmanjšuje zeleno površino.

(2) Zelene površine se ohranjajo kot raščene površine, kar pomeni, da se ohranja neposredni stik z geološko podlago in kar omogoča zasaditev visoke vegetacije.

### **IV. del: Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro**

#### **17. člen (splošno)**

(1) Gospodarska javna infrastruktura se gradi sočasno.

(2) Obstoječe omrežje gospodarske javne infrastrukture se vzdržuje in dopolnjuje s potrebnimi priključki.

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

(4) Napeljave so podzemne oziroma v stavbah.

(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 zasebni infrastrukturni vodi, ki potekajo po javnih zemljiščih, in novi javni infrastrukturni vodi se geodetsko posnamejo.

(8) Digitalni geodetski posnetek infrastrukture se dostavi upravljavcu infrastrukturnega voda.

#### **18. člen (promet)**

(1) V območju OPPN, razen v PE7, je motorni promet dopusten samo za potrebe intervencije, dostave in gradnje.

(2) V območju OPPN se prometna signalizacija uporabi samo v primerih, ko je to nujno zaradi prometne varnosti.

(3) Določbe v OPN ali drugih predpisov glede zagotavljanja parkirišč ne veljajo za območje OPPN.

#### **19. člen (javna razsvetljava)**

Svetilke javna razsvetljava se praviloma locira na vogale stavb, na stavbe oziroma tako, da posredno osvetljujejo javni prostor. Praviloma v tem primeru pomeni situacijo, ko ni mogoče pridobiti pravice graditi za vgradnjo svetilke na objekt.

### **V. del: Rešitve in ukrepi za varstvo kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave**

#### **20. člen (varstvo kulturne dediščine)**

(1) Ob neskladju drugih določb tega odloka s pogoji za varstvo kulturne dediščine se upoštevajo merila in pogoji za varstvo kulturne dediščine.

(2) Za vse posege v kulturni spomenik ali vplivno območje spomenika, za posege v varstveno območje dediščine ter za posege v registrirano nepremično dediščino in njeno vplivno območje je treba pri pristojni službi za varstvo kulturne dediščine pridobiti kulturno varstvene pogoje in kulturno-varstveno soglasje.

(3) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter kulturno dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).

(4) Gradnja novega objekta, vključno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta, in rekonstrukcija objekta na objektih in območjih kulturne dediščine nista dopustni, če so s tem prizadete varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot.

(5) Odstranitve objektov ali območij ali delov objektov ali območij kulturne dediščine niso dopustne, razen pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

(6) Objekte in območja kulturne dediščine je treba varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo.

(7) Za kulturne spomenike in njihova vplivna območja veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim konkretnega akta o razglasitvi kulturnega spomenika. Pri neskladju določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o razglasitvi.

(8) Za varstvena območja dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. Pri neskladju določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstvena območja dediščine, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o določitvi varstvenih območij dediščine.

(9) Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo. To so tudi vsa dela, ki se štejejo za vzdrževanje objekta skladno s predpisi s področja graditve objektov, in drugi posegi v prostor, ki se ne štejejo za gradnjo in so dopustni na podlagi prostorskih aktov ali drugih predpisov.

(10) Za izvedbo predhodne arheološke raziskave na območju kulturnega spomenika, registriranega arheološkega najdišča, stavbne dediščine, naselbinske dediščine, kulturne krajine ali zgodovinske krajine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline po predpisih s področja varstva kulturne dediščine. Pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je pri pristojni območni enoti Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije treba pridobiti podatke o potrebnih predhodnih arheoloških raziskavah.

(11) Na območjih, ki še niso bila predhodno arheološko raziskana in ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni znana, se priporoča izvedba predhodnih arheoloških raziskav pred gradnjo ali posegi v zemeljske plasti.

(12) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

(13) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije dopustiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

## **21. člen**

### **(vplivi na okolje)**

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

## **22. člen**

### **(varstvo narave)**

V primeru, da se med zemeljskimi deli odkrije potencialna geološka naravna vrednota (minerali, fosili, tektonske strukture) ali podzemna geomorfološka naravna vrednota (jame, brezna), je treba začasno zaustaviti dela, najdbo zaščititi in o najdbi nemudoma obvestiti organizacijo pristojno za ohranjanje narave.

## **23. člen**

### **(varstvo voda)**

(1) Vsi objekti in naprave morajo biti načrtovani na način, da bodo zagotovljeni vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode, vodni režim, stabilnost terena, poplavno varnost, površinsko odvodnjo, na predvideno gradnjo in okolje nasploh.



(2) 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.

(3) 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.

#### **24. člen (varstvo tal)**

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da se prizadene čim manjša površina tal. 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 gradnje se določi območje gibanja motornih vozil in strojev ter prepove manipulacijo na ostalih površinah.

### **VI. del: Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

#### **25. člen (požarna varnost)**

(1) 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.

(2) Pri gradnji in vzdrževanju je treba upoštevati pasivne in aktivne ukrepe varstva pred požarom. V območju OPPN se upošteva ukrepe varstva pred požarom. Zagotovi se pogoje za varen umik ljudi in premoženja iz objektov. Zagotovi se zadostno število ustrezno razmeščenih izhodov, ki vodijo do zunanjih evakuacijskih poti in na predvidena zunanja zbirna mesta, ki niso v coni nevarnosti.

(3) Izvesti je treba protipožarno ločitev med sosednjimi stavbami.

(4) Območje se opremlja s hidrantnim omrežjem.

(5) Naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu z ostalimi določbami tega odloka in s predpisi o energetske infrastrukture vgradi ali montira na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

#### **26. člen (naravne in druge nesreče)**

Zasnova objektov mora upoštevati geološko-geomehansko stanje terena.

### **VII. del: Velikost dopustnih odstopanj**

## **27. člen**

### **(odstopanja)**

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

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

## **VIII. del: Pogoji po prenehanju veljavnosti OPPN**

## **28. člen**

### **(pogoji po prenehanje veljavnosti)**

Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določbe veljavnega OPN.

## **IX. del: Končne določbe**

## **29. člen**

### **(okoljska presoja)**

V skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica, št. 3563-0388/2025-2, datum 9. 10. 2025 ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravo in varovana območja.

## **30. člen**

### **(številka akta)**

Identifikacijska števila v zbirki prostorskih aktov za ta prostorski akt je 6658.

## **31. člen**

### **(vpogled)**

OPPN je na vpogled na spletišču Občine Ajdovščina.

## **32. člen**

### **(uveljavitev)**

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

Številka: \_\_\_\_\_  
Ajdovščina, dne \_\_\_\_\_

Župan  
Občine Ajdovščina  
Tadej Beočanin

## Občinski podrobni prostorski načrt za prenovu naselja Vipavski Križ

### OBRAZLOŽITEV

Občina Ajdovščina pričenja s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za prenovu naselja Vipavski Križ (OPPN), ki je zavarovano območje kulturne dediščine - naselbinska dediščina »Vipavski Križ – mesto«. Območje OPPN obsega strnjeni del naselja Vipavski Križ. Občinski prostorski načrt občine Ajdovščina (OPN, Uradni list RS, št. 5/22, 10/22 – popr.) določa obveznost urejanja v tem območju z OPPN. Naročnik OPPN je Občina Ajdovščina.

#### ***lokacija:***

Predvideno območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (EUP) VI-01 in sicer zemljiške parcele v k. o. 2391 Vipavski Križ:

17/3, 17/5, 17/6, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 19, 20, del 21, 25/3, 25/4, 1902/2, 1904/2, del 1910, del 1917, 1933/2, 1933/4, 1934/1, 1934/2, 1935/3, 1936/1, 1936/2, 1937, 1939/1, 1939/2, 1939/3, 1940, 1941, 1942/1, del 1942/3, 2771/2, 2771/3, 2771/4, 2771/6, 2782/1, 2782/3, del 2782/4, 2782/5, 3800, 3801, 3802, 3803, 3804, 3805, 3806, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3844/1, 3845/2, 3846, 3847, 3848, 3849, 3850, 3851, 3852, 3853, 3854, 3855, 3856, 3857, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868, 3869, 3870, 3871, 3872, 3873, 3874/1, 3874/2, 3875, 3876, 3877, 3878, 3879, 3880, 3881, 3882, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3892, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897, 3898, 3899, 3900, 3901, 3902, 3903 in 3904.

Površina območja znaša 2,37 ha.

Načrtovane ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

#### ***program:***

Namen OPPN je sprejetje prostorsko izvedbenih pogojev za prenove, rekonstrukcije, dozidave, spremembe namembnosti, nadomestne gradnje ter nadomestitve stavb v historičnem jedru naselja.

OPN onemogoča gradnjo stavb ob hkratnem upoštevanju kulturnovarstvenega režima in posebnosti območja izhajajoče iz njegove morfologije. Primarni namen OPPN je tako omogočiti gradnje stavb na lokacijah ruševin in določiti pogoje za novogradnje in posege na obstoječi pozidavi.

OPN ne določa posebnih usmeritev za območje OPPN, razen določbe, da je treba izdelati OPPN za prenovu.

Ker za to območje ni specifični prostorskih izvedbenih pogojev (PIP), veljajo enaki pogoji, kot sicer veljajo za območja z enako podrobno namensko rabo prostora. V OPN tudi ni določenih PIP za oblikovanje v ureditveni enoti.

OPPN mora zato določiti PIP za umeščanje objektov, oblikovanje in urejanje v predmetnem območju:

1. splošni pogoji glede tipologije in morfologije:  
OPN določa samo splošne usmeritve in pogoje za umeščanje in to predvsem za značilna območja, ne pa za območje Vipavskega Križa.
2. splošni pogoji za oblikovanje stavb in parternih ureditev:

OPN določa samo splošne usmeritve in pogoje za oblikovanje in to predvsem za značilna območja, ne pa za območje Vipavskega Križa.

3. odmiki:  
Odmiki določeni v OPN povsem onemogočajo pozidavo lokacij ruševin oziroma odstranjenih objektov. Tudi onemogočajo upoštevanje morfologije pozidave.
4. regulacijske linije:  
Regulacijske linije za območje Vipavskega Križa niso nedvoumno določene oziroma njihovo upoštevanje onemogoča gradnjo ob upoštevanju morfologije pozidave.
5. faktorji pozidave:  
V OPN faktorji pozidave za Vipavski Križ niso določeni.
6. višine stavb:  
OPN daje samo splošne usmeritve za višine stavb. Za območje Vipavskega Križa ni posebnih določb.
7. strehe:  
Za območje Vipavskega Križa ni posebnih določb glede streh.
8. pogoji za nestanovanjske stavbe in ostale nezahtevne in enostavne objekte:  
Določiti je treba PIP za umeščanje in oblikovanje nestanovanjskih stavb v skladu s specifičnimi razmerami v Vipavskem Križu.
9. pogoji glede gradbene parcele z ozirom na morfologijo:  
Značilna popolna pozidanost zemljiških parcel in preseganje delov objektov preko lastniške zemljiške parcele terja posebne pogoje oziroma usmeritve za določanje gradbene parcele stavbe (napušči, venci, balkoni, zunanje stopnice ...).

V postopku priprave OPPN se preuči tudi ustreznost nabora dopustnih objektov in dejavnosti, kot jih določa OPN.

### ***Območja namenskih rab prostora:***

EUP VK-01 obsega štiri namenske rabe prostora:

- VK-01 CDc: Območje centralnih dejavnosti – površine za verske dejavnosti. Območje cerkve Sv. Križa in zemljišče ob njej obdano z zidom. Parc. št. 3806.
- VK-01 CDi: Območje centralnih dejavnosti – površine za izobraževanje. Območje gradu: stavba/ruševina in notranje dvorišče.
- VK-01 SB: Stanovanjske površine za posebne namene, Območje samostana – parc. št. 25/3 in 25/4.
- VK-01 SK: površine podeželskega naselja: vse preostale površine EUP. Območje je deljeno v dve EUP VK-01 z isto namensko rabo. Ena obsega pretežni del naselja, druga pa del parc. št. 2771/2 in 3807.

EUP je do pozidave obdana z namensko rabo prostora Kmetijska zemljišča in Gozdna zemljišča ter Površine cest ob vhodu v naselje. Kmetijska zemljišča niso v intenzivni kmetijski rabi, temveč so pretežno vrtovi (okolica samostana), travniki, površine v zaraščanju in parkirišče.

V bližini je tudi EUP VK-13 z namensko rabo prostora ZS – Površine za oddih, rekreacijo in šport. Tu je urejeno športno igrišče in parkirišče. Območje služi predvsem Križanom in tudi okoliškim prebivalcem. Pred vhodom v vas je parkirišče v EUP VK-03 z namensko rabo prostora PO – Ostale prometne površine. Parkirišče se razteza tudi v EUP VK-15 z namensko rabo prostora Druga kmetijska zemljišča. V neposredni bližini ob dovozni cesti so še posamezna območja površin podeželskega naselja, ki obsegajo posamezne domačije.

**komunalna oprema:**

Občina je v letu 2015 že izvedla celovito prenovo komunalne infrastrukture in utrjenih površin z namenom zagotovitve višje kakovosti bivanja ter priložnosti za razvoj, predvsem na področju turizma.

Celotno območje je opremljeno z javno cesto, vodovodom, hidranti, kanalizacijskim omrežjem priključenim na čistilno napravo, podzemnim elektroenergetskim omrežjem in omrežjem elektronskih komunikacij.

**varstveni režimi:**Kulturna dediščina

Zavarovano območje kulturne dediščine: naselbinska dediščina EŠD 819 Vipavski Križ – mesto (Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju Občine Ajdovščina (Uradni glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 4/87 in 9/98).

Območje sodi zaradi vrednot kulturne krajine med posebna območja, kjer se skrbno ravna pri ohranjanju in razvijanju prepoznavnih kvalitet prostora. Za ohranjanje identitete in kakovostnih značilnosti je pomembno ohranjanje ter razvoj primarnih dejavnosti, ki soustvarjajo kulturno krajino.

Vipavski Križ je posebna lokacija, pomembna z vidika urbanističnih in arhitekturnih značilnosti naselbinske dediščine. Prizadevanje za ohranitev kulturnih spomenikov v občini in ohranjanje kakovostnih prvin kulturne dediščine se bo uveljavljalo s prostorskimi akti in drugimi spodbujevalnimi ukrepi. Z občinskim podrobnejšim prostorskim načrtom se bo izvajala celovita prenova naselbinske dediščine v Vipavskem Križu.

OPN določa, da se za Vipavski Križ izdela občinski podrobni prostorski načrt s konservatorskim načrtom prenove. Skladno z dopisom Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Nova Gorica z dne 25. 11. 2024, izdelava konservatorskega načrta za prenovo naselja ni potrebna.

Vode

Območje OPPN je v opozorilnem območju zahtevnih erozijskih ukrepov.

V območju ni evidentiranih vodotokov.

Območje ni poplavno ogroženo.

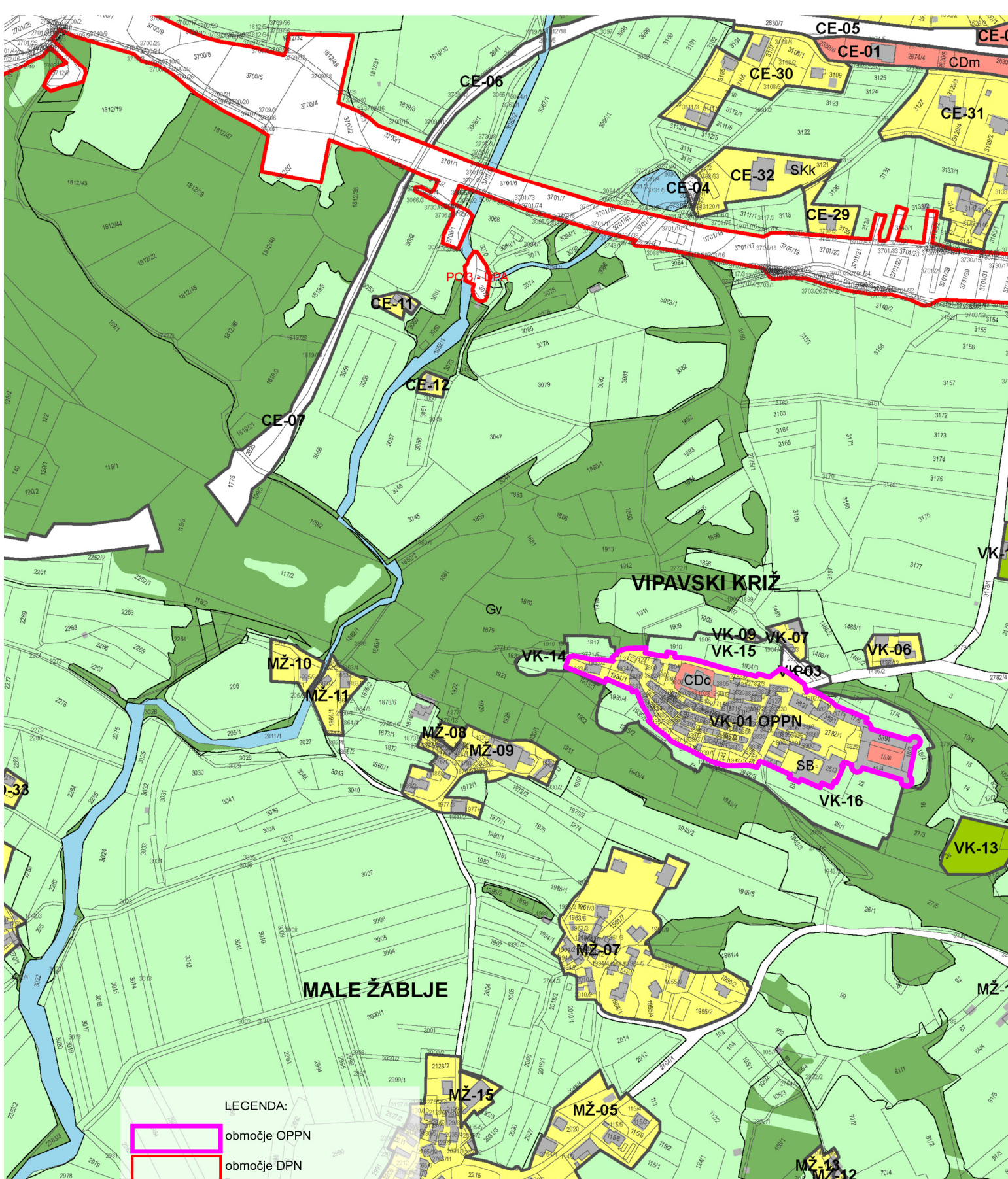
Območje ni pod vodovarstvenim režimom.

Naravovarstvo

V območju in njegovi bližini ni zavarovanih in varovalnih območij po Zakonu o ohranjanju narave.

## KAZALO

1. Izsek iz OPN - PNRP: Izsek iz prikaza območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev
2. Izsek iz OPN - GJI: Izsek iz prikaza območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture
3. Širša situacija: Prikaz lege prostorske ureditve na širšem območju ter prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
4. Obstoječa situacija
5. Ureditvena situacija
6. Situacija infrastrukture
7. Varstva in varovanja



#### LEGENDA:



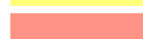
območje OPPN

območje DPN

meja enote urejanja prostora



območja stanovanj



območja centralnih dejavnosti



območja proizvodnih dejavnosti



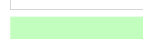
posebna območja



območja zelenih površin



območja prometne infrastrukture



območja kmetijskih zemljišč



območja gozdnih zemljišč

Izsek iz prikaza območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev

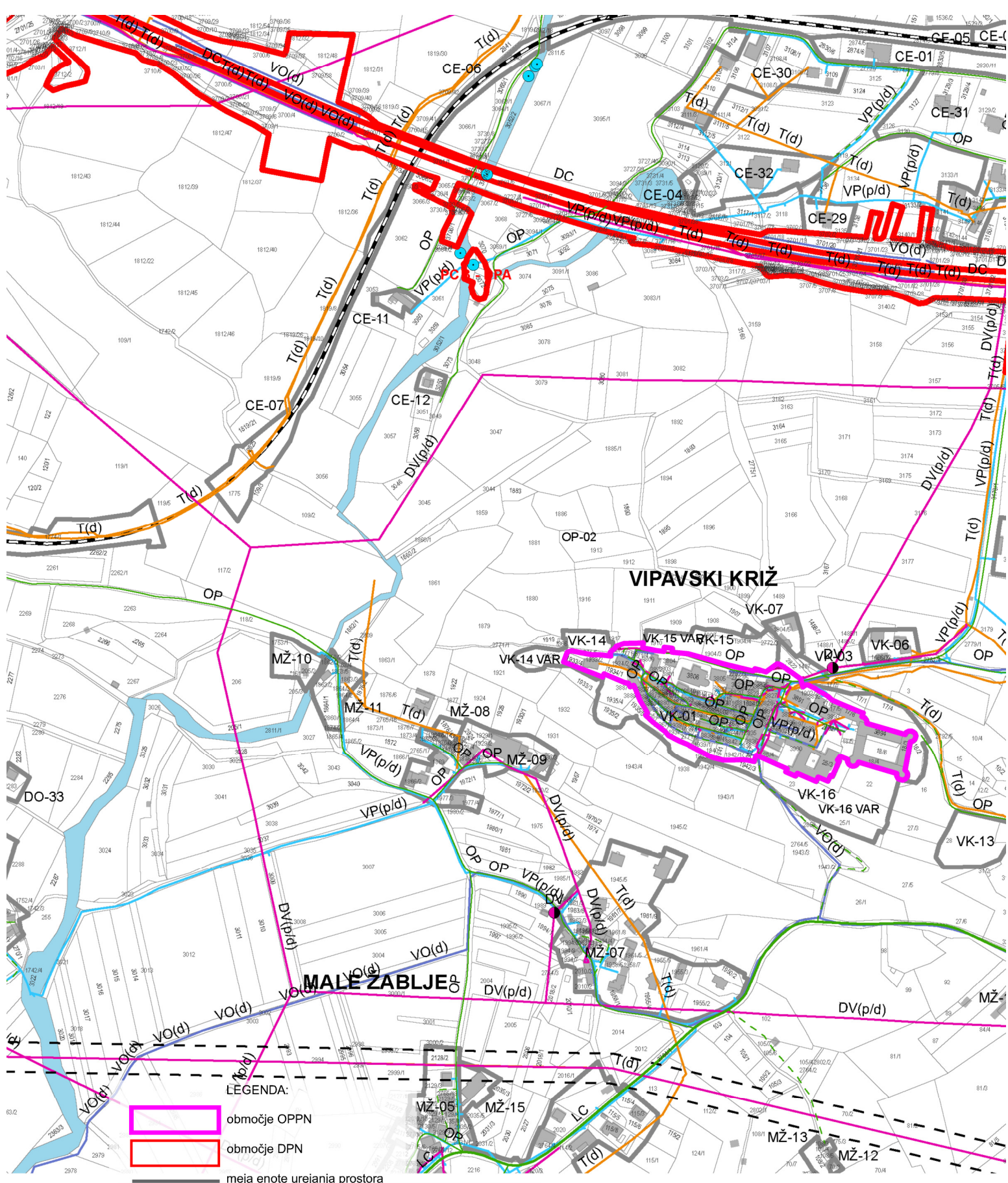
## IZSEK IZ OPN - PNRP

1

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| akt                               | OPPN                           |
| ZA PRENOVO NASELJA VIPAVSKI KRIŽ  |                                |
| prilavilavec                      | OBČINA AJDOVŠČINA              |
| izdelovalec                       | STUDIO3 d.o.o. Ajdovščina      |
| odgovorni vodja izdelave          | VILJEM FABČIČ udia ZAPS 0050 A |
| merilo in datum risbe             | 1 : 5 000, julij 2025          |
| datum izdelave geodetskega načrta | junij 2025                     |
| Studio3                           |                                |







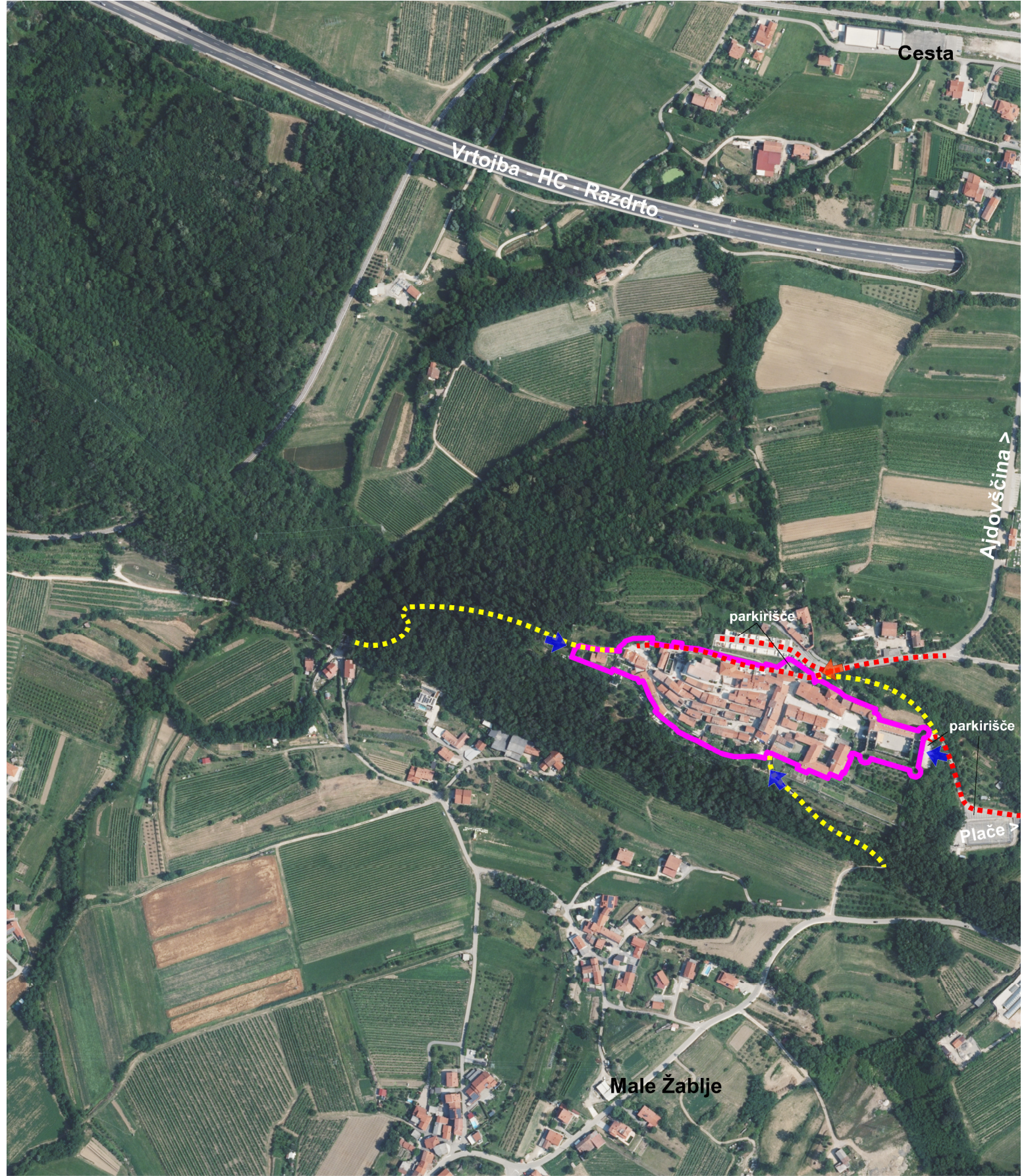
Izsek iz prikaza območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev

## IZSEK IZ OPN - GJI

2

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| akt                               | OPPN                           |
| ZA PRENOVO NASELJA VIPAVSKI KRIŽ  |                                |
| prilavilavlec                     | OBČINA AJDOVŠČINA              |
| izdelovalec                       | STUDIO3 d.o.o. Ajdovščina      |
| odgovorni vodja izdelave          | VILJEM FABČIČ udia ZAPS 0050 A |
| merilo in datum risbe             | 1 : 5 000, julij 2025          |
| datum izdelave geodetskega načrta | junij 2025                     |
| Studio3                           |                                |





- LEGENDA:
- območje OPPN
  - dovoz
  - dostop
  - cesta
  - pešpot

Prikaz lege prostorske ureditve na širšem območju ter prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

## SIRŠA SITUACIJA

3

|                                              |                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------|
| akt OPPN<br>ZA PRENOVO NASELJA VIPAVSKI KRIŽ |                                |
| pripravljailec                               | OBČINA AJDOVŠČINA              |
| izdelovalec                                  | STUDIO3 d.o.o. Ajdovščina      |
| odgovorni vodja izdelave                     | VILJEM FABČIČ udia ZAPS 0050 A |
| merilo in datum risbe                        | 1 : 5 000, julij 2025          |
| datum izdelave geodetskega načrta            | junij 2025                     |
| Studio3                                      |                                |





LEGENDA:

 območje OPPN

 meja EUP

 parcelna meja

OBSTOJEČE STANJE

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| akt                               | OPPN                           |
| ZA PRENOVO NASELJA VIPAVSKI KRIŽ  |                                |
| prilagodilec                      | OBČINA AJDOVŠČINA              |
| izdelovalec                       | STUDIO3 d.o.o. Ajdovščina      |
| odgovorni vodja izdelave          | VILJEM FABČIČ udia ZAPS 0050 A |
| merilo in datum risbe             | 1 : 1 000, julij 2025          |
| datum izdelave geodetskega načrta | junij 2025                     |







LEGENDA:

- območje OPPN
- meja EUP
- parcelna meja
- obstoječe stavbe
- meja prostorske enote
- oznaka prostorske enote
- zapolnitve
- prizorišča
- prehod
- zelene površine

UREDITVENA SITUACIJA

|                                                  |                                |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|
| akt OPPN                                         |                                |
| ZA PRENOVO NASELJA VIPAVSKI KRIŽ                 |                                |
| pripravljavec                                    | OBČINA AJDOVŠČINA              |
| izdelovalec                                      | STUDIO3 d.o.o. Ajdovščina      |
| odgovorni vodja izdelave                         | VILJEM FABČIČ udia ZAPS 0050 A |
| merilo in datum risbe                            | 1 : 1 000, julij 2025          |
| datum izdelave geodetskega načrta september 2025 |                                |



Studio3





LEGENDA:

- območje OPPN
- parcelna meja
- obstoječe stavbe
- meja prostorske enote
- PE3** oznaka prostorske enote
- vodovod
- kanalizacija - odpadne fekalne vode
- kanalizacija - odpadne padavinske vode
- električni vod
- javna razsvetljava
- komunikacijski vod

### SITUACIJA INFRASTRUKTURE

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| akt                               | OPPN                           |
| ZA PRENOVO NASELJA VIPAVSKI KRIŽ  |                                |
| prilavljavec                      | OBČINA AJDOVŠČINA              |
| izdelovalec                       | STUDIO3 d.o.o. Ajdovščina      |
| odgovorni vodja izdelave          | VILJEM FABČIČ udia ZAPS 0050 A |
| merilo in datum risbe             | 1 : 1 000, julij 2025          |
| datum izdelave geodetskega načrta | november 2025                  |

Studio3





**LEGENDA:**

- območje OPPN
- parcelna meja
- obstoječe stavbe
- meja prostorske enote
- PE3** oznaka prostorske enote
- vodovod (6 m)
- kanalizacija - odpadne fekalne vode (6 m)
- kanalizacija - odpadne padavinske vode (6 m)
- električni vod (2 m podzemni, 3 m nadzemni)
- javna razsvetljava (2 m)
- komunikacijski vod (6 m)
- kulturna dediščina:
- profana stavbna dediščina
- naselbinska dediščina
- vplivno območje spomenika; in vsa bližnja okolica območja OPPN

V celotnem območju OPPN veljajo zahtevni erozijski ukrepi (opozorilno območje).

VARSTVA IN VAROVANJA

7

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| akt OPPN                          |                                |
| ZA PRENOVO NASELJA VIPAVSKI KRIŽ  |                                |
| prilavilavac                      | OBČINA AJDOVŠČINA              |
| izdelovalec                       | STUDIO3 d.o.o. Ajdovščina      |
| odgovorni vodja izdelave          | VILJEM FABČIČ udia ZAPS 0050 A |
| merilo in datum risbe             | 1 : 1 000, julij 2025          |
| datum izdelave geodetskega načrta | november 2025                  |

Studio3