



POBUDA ZA PRIPRAVO
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
JOCHMANNOV MLIN

Koper, oktober 2024

POBUDA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
(OPPN) JOCHMANNOV MLIN

Pobudnik: OBČINA AJDOVŠČINA

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina



MERIDIAN MANAGEMENT d.o.o.

Linhartova cesta 13
1000 Ljubljana



Pripravljavec: OBČINA AJDOVŠČINA

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina

Izdelovalec: IB STUDIO, d.o.o.

Ulica 15. maja 13
6000 Koper



DRUŽBA ZA
PROJEKTIRANJE
IN INVESTICIJSKI
INŽENIRING

Odgovorni
prostorski
načrtovalec: mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1177 A



Projektant: Maša Širca, abs.arh.

Številka naloge: 2/24

Identifikacijska
številka:

Kraj in datum: Koper, oktober 2024

VSEBINA

TEKSTUALNI DEL

1	PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE.....	4
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA.....	4
1.2	OCENA STANJA.....	4
1.3	RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN.....	5
1.4	PREDLOG.....	5
2	UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE S PLANSKIM AKTI TER SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	6
2.1	SKLADNOST Z OPN OBČINE AJDOVŠČINA	6
2.2	SKLADNOST Z ZUREP-3	8
2.3	SKLADNOST S PRAVILNIKOM O VSEBINI, OBLIKI IN NAČINU PRIPRAVE OPPN	8
2.4	SKLADNOST Z UREDBO O PROSTORSKEM REDU SLOVENIJE.....	8
2.5	SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NUP.....	9
3	OPIS UREDITVE IN UTEMELJITEV POSEGA	11
4	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	13
4.1	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	13
4.2	POTREBNE INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO.....	15
5	REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJA ULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN.....	16
6	REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM.....	17
7	SODELOVANJE JAVNOSTI V POSTOPKU OPPN.....	17
8	OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM OPPN TER Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ	17
9	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	18
10	PODATKI, STROKOVNE PODLAGE IN REŠITVE TER OBVEZNOSTI V ZVEZI S FINANCIRANJEM POSTOPKA OPPN	19

GRAFIČNE PRILOGE

- 1 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju
- 2 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
- 3 Vplivi in povezave OPPN s sosednjimi območji
- 4 Ureditvena situacija

1 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA

Občina Ajdovščina (v nadaljevanju: občina) v sodelovanju z investitorjem Meridian management d.o.o. podaja pobudo za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta Jochmannov mlin (v nadaljevanju: OPPN), kjer želi celovito urediti predmetno območje s prostorsko-urbanističnega vidika. V območju se določi umestitev novih objektov za potrebe mestnega hotela in spremljajočih dejavnosti ter prometno in komunalno ureditev območja.

Na območju trenutno velja naslednji prostorski akt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22, 10/22-popr.; v nadaljevanju: OPN).

S prostorskimi prvinami OPN je predmetno območje OPPN opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, z oznako EUP AJ-048 in del AJ-047 ter določeno podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti in del EUP AJ-200 z določeno podrobnejšo namensko rabo ZP – parkovne površine, del EUP AJ-099 z določeno namensko rabo P – območja prometne infrastrukture ter del EUP OP-42 z določeno podrobnejšo namensko rabo območja celinskih voda. Za območje EUP AJ-047 je predpisano urejanje z OPPN.

Občina je zainteresirana za celostno ureditev območja nekdanjega Jochmannovega mlina z energetsko, telekomunikacijsko, cestno in komunalno infrastrukturo ter zunanjimi površinami. Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora.

Predlaga se priprava in sprejem OPPN.

OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

1.2 OCENA STANJA

Območje predvidenega OPPN se nahaja na JV delu starega mestnega jedra Ajdovščine, na desnem bregu reke Hubelj. Predmetno območje v večini predstavlja nepozidan prostor, na katerem se poleg starega Jochmannovega mlina, nahaja manjši opuščen stanovanjski objekt ter večje parkirišče z dostopno cesto. Prostor na vzhodni strani zaključuje obstoječa sprehajalna pot ob bregu Hublja, na severni strani pa se prostor za parkiriščem zaključi z ostanki rimskega obzidja antične Kastre.

Območje OPPN obsega parcele in dele parcel št. 953/3, 953/4, 953/5, 953/6, 955/2, 955/3, 955/4, 956, 957, 958, 959, 631, 1691/1 in 1717/10, vse k.o. 2392 Ajdovščina, skupne površine 6693 m².



Foto 1: Pogled na stavbo nekdanjega mlina

Območje urejanja na jugu in zahodu meji na območja centralnih dejavnosti, severno na parkovne površine, vzhodno pa parkovne površine in območja centralnih dejavnosti.

Območje OPPN se v fazi izdelave dokumenta lahko spremeni zaradi načrtovanja spremljajočih potrebnih ureditev in posegov, navezav na sosednja območja, prilagoditev obstoječih ureditev, smernic nosilcev urejanja prostora ali drugih upravičenih razlogov.



— meja OPPN po OPN

— predlagana nova meja OPPN

Slika 1: Območje predvidenega OPPN
(vir: <https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl>)

Občinski prostorski načrt Občine Ajdovščina določa, da je za urejanje EUP AJ-048 potrebno sprejeti OPPN. Skladno z namensko rabo se območje OPPN nameni centralnim dejavnostim. Za potrebe izvedbe protipoplavnih ukrepov se območje OPPN razširi.

Interes občine in lastnikov zemljišč je, da se območje začne prostorsko urejati.

1.3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Namen priprave OPPN je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo mestnega hotela ter drugih spremljajočih objektov, parcelacijo območja, zunanjo ureditev ter ureditev prometne, okoljske, energetske, komunalne ter komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja.

1.4 PREDLOG

Občina Ajdovščina podaja predlog za pripravo in sprejem OPPN, kakor izhaja iz pobude.

2 UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE S PLANSKIMI AKTI TER SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

OPPN se pripravi ob upoštevanju usmeritev iz državnih in občinskih strateških prostorskih aktov. Glede vsebine, priprave in sprejema OPPN se upoštevajo veljavni predpisi o prostorskem načrtovanju. Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24).

2.1 SKLADNOST Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM OBČINE AJDOVŠČINA

(Uradni list RS, št. 5/22, 10/22-popr.; v nadaljevanju OPN)

Namenska raba

Osnovna namenska raba: **območja stavbnih zemljišč**

Podrobnejša namenska raba: **CU – osrednja območja centralnih dejavnosti**

Enota urejanja prostora (EUP): **AJ-048 in AJ-047**

Predpisan način urejanja: **OPPN** (za AJ-048)



— meja OPPN po OPN

— predlagana nova meja OPPN

Slika 2: Območje predvidenega OPPN na namenski rabi

(vir: <https://pis.eprostora.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl>)

Osnovna namenska raba: **območja stavbnih zemljišč**

Podrobnejša namenska raba: **ZP – parkovne površine**

Enota urejanja prostora (EUP): **AJ-200**

Osnovna namenska raba: **površine, ki niso namenjene poselitvi**
Podrobnejša namenska raba: **VC – celinske vode**
Enota urejanja prostora (EUP): **OP-42**

51. člen

1020 območja centralnih dejavnosti (C)

Na površinah centralnih dejavnosti so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- **(1021) osrednja območja centralnih dejavnosti (CU)**

Dopustne so naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- terciarne dejavnosti;
- kvartarne dejavnosti;
- poslovni prostori (npr. pisarne);
- bivanje oziroma stanovanja;
- proizvodne dejavnosti brez prekomernih vplivov na okolje in brez zunanjih deponij (npr. založništvo, knjigoveštvo in sorodne dejavnosti ...).

54. člen

1050 območja zelenih površin (Z)

Na zelenih površinah so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- **(1052) parki (ZP)**

Dopustne so naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- rekreacija in oddih na javnih parkovnih površinah.

55. člen

1060 območja prometnih površin (P)

Na prometnih površinah so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- **(1061) površine cest (PC)**

Dopustne so naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- Dejavnosti cestnega prometa.

62. člen

4000 območja voda

- **(4011) celinske vode (VC)**

Dopustne so naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- Vodnogospodarske dejavnosti.

Usmeritve za OPPN

151. člen

Usmeritve za oblikovanje v posameznih OPPN so določene v tabeli 2-1.

TABELA 2.1: OBMOČJA UREJANJA Z OPPN

Legenda:

NAS_IME	ime naselja
EUP_OZN=	enota urejanja prostora
PPNRP_OZN =	oznaka podrobnejše členitve podrobnejše namenske rabe prostora
OPPN =	način urejanja z OPPN (občinski podrobni prostorski načrt)
OPPN* =	Veljavni OPPN
OPPN_PIP =	usmeritve za oblikovanje z oznako tipa ureditvene enote
OPPN_ODL =	uradna objava veljavnega OPPN (skrajšan opis objave)

Seznam območij in površin podrobnejše namenske rabe prostora:

NAS_IME	EUP_OZN	PPNRP_OZN	OPPN_OZN	OPPN_PIP	OPPN_ODL	Pov. v m ²
Ajdovščina	AJ-003 BC [OPPN]	BC	OPPN*	OPPN (x) – del območja	Ur. I. RS, št. 3/21	35.519,23
	AJ-034 ZS [OPPN]	ZS	OPPN	OPPN (x)		27.690,84
	AJ-043 CDm [OPPN]	CDm	OPPN	OPPN (d+b)		13.815,42
	AJ-044 CDm [OPPN]	CDm	OPPN	OPPN (d+b)		11.956,32
	AJ-048 CU [OPPN]	CU	OPPN	OPPN (x)		5.160,58

x = svojstveno oblikovanje (npr. cerkev, šola, zdravstveni dom, samostan).

Utemeljitev: Območje OPPN se nameni centralnim dejavnostim ter parkovnim ureditvam. Predvidena ureditev in umestitev objektov je skladna z veljavnim OPN.

2.2 SKLADNOST Z ZUREP-3

(Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)

Načrtovana nova zazidava je predvidena na območju, kjer trenutno stoji stari mlin ter kasneje prizidana stavba tovarne testenin. Oba objekta sta dotrajana, statično nevarna in potrebna temeljite prenove. Območje je zasnovano tako, da se zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter ohranja prepoznavne značilnosti naselja in krajine, skladno z 21. in 27. členom ZUreP-3. Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ob upoštevanju določil 34. člena.

Postopek priprave OPPN bo potekal po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju.

2.3 SKLADNOST S PRAVILNIKOM O VSEBINI, OBLIKI IN NAČINU PRIPRAVE OPPN

(Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2 in 199/21 – ZureP-3)

Vsebina OPPN bo vsebovala vsa zahtevana poglavja, priprava bo sledila vsem predpisanim korakom, skladno z omenjenim pravilnikom.

2.4 SKLADNOST Z UREDBO O PROSTORSKEM REDU SLOVENIJE

(Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

Predvidena prostorska ureditev je načrtovana na neizkoriščenem zemljišču ob opuščenem objektu nekdanjega mlina, ob upoštevanju naravne in strukturne urejenosti prostora ter zagotavljanju učinkovite dostopnosti, skladno s 23. členom uredbe. Prav tako se s predvideno ureditvijo ohranja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami in razvija kvalitetno urbanistično zasnovo na nezadostno izkoriščenih zemljiščih ta gradnjo v skladu s 26. in 28. členom. Skladno s 32. členom se zagotovi kvalitetna zasnova pozidave, ki vzpodbuja socialne stike in omogoča dostopnost do vseh potrebnih storitev.

Območje urejanja ni ogroženo zaradi naravnih in drugih nesreč, koncept ureditve predvideva smotrno razporeditev objektov ter gospodarske javne infrastrukture in predvideva ustrezno število parkirnih mest, skladno z 39., 44., 97. in 100. členom.

2.5 SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Varstvo kulturne dediščine

Na območju OPPN se nahajajo naslednja območja varstva kulturne dediščine:

Ime območja: **Ajdovščina – Mestno jedro, EŠD 1562**

Ime območja: **Ajdovščina – Stari mlin, EŠD 9607**

Ime območja: **Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra**



Slika 3: Območja varovanja kulturne dediščine (vir: <https://geohub.gov.si/ghapp/giskd/>)

Za območje je bilo izdelano Poročilo o predhodnih arheoloških raziskavah v Ajdovščini (št. 24-0107, Avgusta d.o.o., april 2024).

V testnih jarkih je bila odkrita in dokumentirana ureditev nekdanjega brega reke Hubelj, iz časa delovanja bližnjega Jochmannovega mlina, torej od druge polovice 19. do 20. stoletja. Bregovi so bili utrjeni z zidovi iz apnenčastih blokov, breg pa je bil ponekod tlakovan s tlakom iz prodnikov. Pod to obrežno ureditvijo odkrite plasti starejših naplavin kažejo na vpliv močne aluvialne dejavnosti reke Hubelj, ki je v preteklosti večkrat spreminjala potek struge. V teh plasteh naplavin so bili odkriti tudi posamezni kosi rimskega gradbenega materiala, ki so ga aluvialni dejavniki zanesli iz bližnje Castra.

Ohranjanje narave

Na območju OPPN se nahaja naslednje območje varovanja narave:

Natura 2000

Ime območja: **Dolina Vipave, ID SI3000226**

Ekološko pomembna območja

Ime območja: Dolina Vipave, ID 92500



Slika 4: Območja ohranjanja narave (vir: https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

Varstvo vodnih virov, podtalnice in voda

Območje OPPN se nahaja v območju redkih poplav in ni na območju površinskih voda ali vodovarstvenem območju.

Za območje je bil izdelan Hidrološko hidravlični elaborat (št. 123/23-203, CORUS inženirji d.o.o., september 2024; v nadaljevanju: HH elaborat).

Na podlagi izvedene hidravlične analize in izdelanih kart poplavne nevarnosti je bilo ugotovljeno, da je obravnavano območje OPPN pri stoletnih vodah uvrščeno v razred majhne poplavne nevarnosti, doseg 500 letne vode pa v preostali razred nevarnosti.

Po izvedenih analizah se je izkazalo, da se gradnja predvidenih objektov nahaja na poplavno ogroženem območju, zato bo potrebno izvesti določene protipoplavne in omilitvene ukrepe, da se obstoječa poplavna ogroženost na območju OPPN zmanjša.

Hidravlične analize so pokazale, da je mogoče izboljšati poplavno varnost obravnavanega območja s kombinacijo izravnalnih in varovalnih ukrepov, ki obsegajo izvedbo nasipov in ograjnih zidov, ki se vzdolž brežine navezujejo na obstoječe zidove in rekonstrukcijo hidravlično problematičnih in neustreznih premostitev, ki povzročajo zajezbo in dvig gladin na gorvodni strani.

Vsi predvideni objekti (podporne konstrukcije za nadvišanje obstoječih nasipov, zidovi, rekonstrukcija obstoječe lokalne ceste z nasipom, rekonstrukcija obstoječega mosta, rekonstrukcije obstoječe meteorne odvodnje) so del skupnih celovitih ukrepov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda in kot taki predstavljajo celovite ukrepe s katerimi se v predvidenem stanju zmanjšuje poplavno ogroženost na širšem območju gradnje.

Območje OPPN se po opozorilni karti erozije nahaja na opozorilnem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.



Slika 5: Erozijska območja

(vir: <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>)

V HH elaboratu je bilo ugotovljeno da, je obravnavano območje pri stoletnih vodah (znotraj meje veljavnosti kart poplavne nevarnosti) uvrščeno v mali razred erozijske nevarnosti saj na obravnavanem območju reka Hubelj ne odlaga ali odplavlja večjih količin materiala, zato na območju erozijska nevarnost nima pomembnejšega vpliva oziroma ni bistvena.

Za območje je bil izdelan Geološko geomehanski elaborat (št. poročila: 5490-221/2023-02, Geologija d.o.o. Idrija, november 2023).

Potresna območja

Karta potresne nevarnosti

Projektni pospešek tal v (g): 0,225

3 OPIS UREDITVE IN UTEMELJITEV POSEGA

Območje OPPN obsega parcele in dele parcel št. 953/3, 953/4, 953/5, 953/6, 955/2, 955/3, 955/4, 956, 957, 958, 959, 631, 1691/1 in 1717/10, vse k.o. 2392 Ajdovščina, skupne površine 6693 m².

Izven ureditvenega območja OPPN se lahko posega z izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture in priključevanjem na komunalno in cestno infrastrukturo.

Na celotnem območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov,
- rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija in prizidava objektov,
- sprememba namembnosti objekta ali posameznega dela objekta skladno z namensko rabo,
- odstranitev objektov,
- vzdrževalna dela na objektih,
- urejanje prometnih površin,
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture,
- urejanje odprtega prostora.

Prizidave, rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije in spremembe namembnosti so dopustne samo na zakonito zgrajenih objektih.

Skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) so dopustni naslednji objekti:

Iz razreda **1 STAVBE**

- 12420 Garažne stavbe
- 121 Gostinske stavbe
- 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti

2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 21122 Parkirišča izven vozišča
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Območje OPPN se nameni predvsem hotelski dejavnosti. Na območju parkovnih površin je dopustna rekreacija in oddih, na območju voda so dopustne vodnogospodarske dejavnosti.

Predvidi se ustrezna rešitev prometa, tako dostopa kakor tudi mirujočega prometa, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter zadostne zelene površine.

Območje bo konceptualno zasnovano tako, da bodo podani robni pogoji glede umestitve stavb ter tipologija zazidave.

Na območju je predvidena obnova starega mlina ter prizidava novega objekta, ki bo skupaj s prenovljenim objektom mlina tvoril arhitekturno in programsko celoto novega mestnega hotela. Za potrebo izgradnje nove prizidave je predvidena rušitev tovarne testenin (del stavbe, ki je prizidan staremu mlinu) ter odstranitev obstoječe stanovanjske hiše. Poleg glavne stavbe mlina se ohrani in sanira še pripadajoči stolp. Mlin se obnovi skladno z zahtevami in smernicami pristojnega zavoda za spomeniško varstvo kulturne dediščine. Pod novo prizidanim delom objekta je predvidena nova podzemna garažna hiša.

Prostorsko izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi.

Lega objektov

Stavbe in prizidave stavb morajo biti odmaknjene od meje parcele namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Pri odmikih od parcelnih mej se upošteva tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta. Odmik najbolj izpostavljenega dela objekta od meje parcele namenjene gradnji je minimalno 4,00 m.

Oblikovanje in velikost stanovanjskih stavb

Maksimalna višina novozgrajenih objektov je 16,60 m, merjeno od najnižje kote terena ob stavbi do kote venca. Strešna kritina naj bo valovita kritina po obliki podobna korčni kritini, od opečno rdeče do opečno rjave barve.

Fasade naj bodo v barvi naravnega agregata svetlih tonov. Prepovedane so barve, ki izstopajo iz okolice, so agresivne, fluorescentne ali preintenzivne.

Urejanje in oblikovanje zunanje ureditve

Dovoljena je zasaditev žive meje ter drugih avtohtonih grmovnic in dreves.

Ograje, zidovi, ozelenjeni oporni zidovi in žive meje ne smejo ovirati prometne varnosti in preglednosti.

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov

Na območju načrtovanih parcel namenjenih gradnji, se poleg osnovnih objektov, dovoli tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov. Ti objekti se postavijo v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost.

Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov je določena s predpisom o tovrstnih objektih.

Za objekte višje od 1,5 m (višina merjena na vertikali od najnižje točke ob terenu do najvišje točke objekta; razen za ograje in oporne zidove) je minimalni odmik od sosednjih parcel 1,0 m.

Za ograje in oporne zidove ter objekte nižje od 1,5 metra je možna gradnja največ do meje zemljiške parcele, na kateri se gradi, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednja zemljišča. Z medsebojnim soglasjem lastnikov je možna gradnja ograje in opornih zidov na parcelni meji.

V varovalnem pasu javne ceste ali poti, lega nezahtevnih in enostavnih objektov ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo objekta v varovalnem pasu javne ceste ali poti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste ali poti.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajeni z osnovnimi stavbami na parceli.

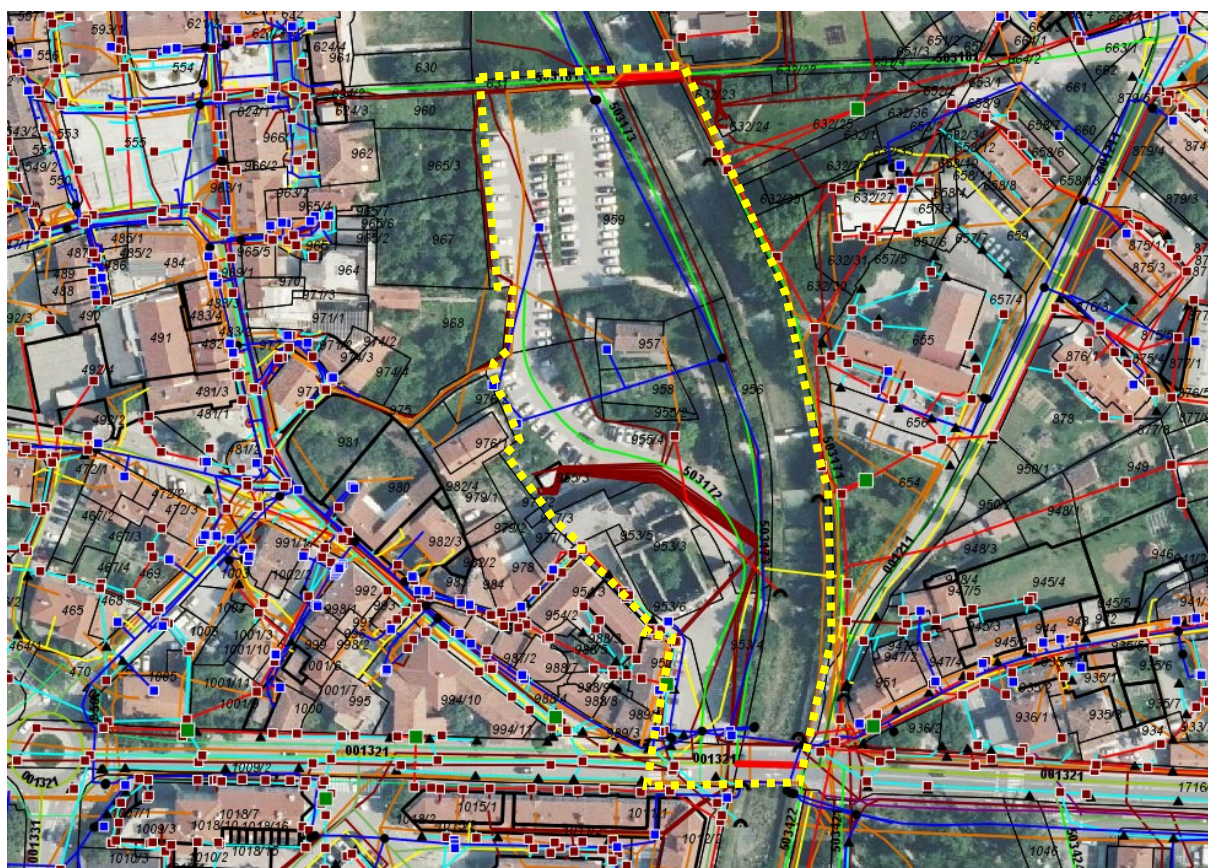
Območje OPPN se v fazi izdelave dokumenta lahko spremeni zaradi načrtovanja spremljajočih potrebnih ureditev in posegov, navezav na sosednja območja, prilagoditev obstoječih ureditev, smernic nosilcev urejanja prostora ali drugih upravičenih razlogov.

4 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

4.1. POTREBNE INVESTICIJE V GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Za potrebe območja bo potrebno zgraditi novo interno prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ter omrežje zvez, ki ga je potrebno uskladiti tako z vsemi upravljavci, kot tudi med seboj.

Območje urejanje je trenutno delno komunalno opremljeno. Obstoječi objekti so priključeni na elektroenergetsko in vodovodno omrežje, čez območje poteka javna pot. Tik ob območju poteka trasa obstoječega TK voda.



Slika 5: Območje OPPN s prikazom obstoječe GJI
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ajdovscina>)

PROMETNA UREDITEV

Motorni promet

Dostop do objekta bo mogoč po interni lokalni cesti na desnem bregu reke Hubelj, ki se bo, preko obstoječega priključka, navezala na obstoječo mestno cesto 001321 Goriška cesta – do Mercator. Predvidena zunanja ureditve bo omogočala ustrezno dostopnost za potrebe intervencije tako do novega objekta, kakor tudi do ostalih okoliških objektov.

Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- načrtovanje, usklajeno z najnovjšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove gradnje.

Mirujoči promet

Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN se upošteva z OPN predpisane kriterije.

Parkirna mesta za obiskovalce in zaposlene bodo zagotovljena v podzemni garaži, do katere je dostop mogoč po interni cesti mimo objekta.

VODOVODNO OMREŽJE

Predvideno je priključevanje na javno vodovodno omrežje skladno s pogoji upravljalca.

Vsaka stavba bo na javno vodovodno omrežje priključena ločeno, pri čemer mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskih vodomerom.

Pri načrtovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave. Zaradi predvidenih ureditev se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Potreben bo premik oziroma postavitve nove trafo postaje v bližini hotela. Predvidena je priključitev na javno elektroenergetsko omrežje, skladno s pogoji upravljalca.

Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

ODVAJANJE METEORNIH IN ODPADNIH VOD

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in odpadnih komunalnih vod.

Fekalna kanalizacija

Predvidena je priključitev na javno fekalno kanalizacijo, skladno s pogoji upravljalca.

Meteorna kanalizacija

Ureditev odvajanja meteornih vod se določi skladno s pogoji nosilcev urejanja prostora.

ODPADKI

Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Občine Ajdovščina.

Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno ravnati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

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

Gradnja gospodarske javne infrastrukture se lahko izvaja po fazah tako, da posamezna faza vsebuje tista dela, ki so potrebna za delovanje posameznega infrastrukturnega objekta, ki se je izvaja znotraj posamezne faze.

4.2. POTREBNE INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Načrtovane ureditve ne bodo imele vpliva na družbeno infrastrukturo.

5 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJA KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

Varstvo kulturne dediščine

Na območju OPPN se nahajajo naslednja območja varstva kulturne dediščine:

Ime območja: **Ajdovščina – Mestno jedro, EŠD 1562**

Ime območja: **Ajdovščina – Stari mlin, EŠD 9607**

Ime območja: **Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra**

Prenova objekta starega mlina bo potekala v skladu z določili Ministrstva za kulturo.

Za ostali del OPPN je pri posegih v zemeljske plasti prav tako potreben strokovni arheološki konservatorski nadzor, kar je potrebno vključiti v določila odloka. Če na območju ali predmetu posega obstaja ali se najde arheološka ostalina, mora investitor o najdbi obvestiti ZVKDS in pridobiti izvajalca arheoloških raziskav in kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine Ministrstva za kulturo Republike Slovenije.

Ohranjanje narave

Območje OPPN se nahaja v:

Natura 2000

Ime območja: **Dolina Vipave, ID SI3000226**

Ekološko pomembna območja

Ime območja: **Dolina Vipave, ID 92500**

Varstvo vodnih virov, podtalnice in voda

Za varovanje okolja in naravnih virov bo upoštevana vsa področna zakonodaja, tako da predvidene ureditve ne bodo prekomerno obremenjevale okolja.

Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:

- preprečevanje prašenja z gradbišča (redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu),
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi (čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase) in
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih (uporaba tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev).

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

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

UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo. Območje OPPN se po opozorilni karti erozije nahaja na opozorilnem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi.

Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

Območje leži na potresno srednje ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,225.

VARSTVO PRED POŽAROM

Predvidena nova zazidava in ureditev mora skladno z veljavnimi predpisi zagotavljati:

- potrebne odmike med objekti oziroma potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
- neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

7 SODELOVANJE JAVNOSTI V POSTOPKU OPPN

Občina bo kot pripravljavec postopka OPPN v skladu z veljavnimi predpisi zagotavljala vključevanje javnosti na javni predstavitvi, razgrnitvi, javni obravnavi ipd. Javnost se v postopek priprave in sprejema OPPN vključuje skladno z ZUreP-3.

8 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM OPPN TER Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ

Postopek priprave OPPN bo potekal po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju.

Faza/aktivnost	Rok izvedbe aktivnosti	Pristojnost
Pobuda za OPPN	Podana na občino	Izdelovalec
Pridobitev mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja	30 dni	Zavod
Župan sprejme sklep o pripravi OPPN ter ga skupaj z mnenjema o obveznosti izvedbe presoj objavi v prostorskem informacijskem sistemu	15 dni	Občina

Priprava osnutka OPPN	30 dni	Izdelovalec
Občina objavi osnutek OPPN v prostorskem informacijskem sistemu	30 dni	Občina
Nosilci urejanja prostora podajo mnenje	30 dni	NUP
Dopolnjena osnutek OPPN	30 dni	Izdelovalec
Občina objavi dopolnjen osnutek OPPN v prostorskem informacijskem sistemu.	5 dni	Občina
Javna objava in javna razgrnitev dopolnjenega osnutka	30 dni	Občina
Proučitev pripomb z javne razgrnitve in javne obravnave	20 dni po zaključku javne razgrnitve	Izdelovalec
Potrditev stališč s sklepom	5 dni	Občina
Priprava predloga OPPN	30 dni po prejemu vseh dopoljenih strokovnih podlag	Izdelovalec
Objava predloga OPPN in stališča do pripomb v informacijskem sistemu	5 dni	Občina
Nosilci urejanja prostora podajo mnenje na predlog OPPN	30 dni	NUP
Občina sprejme OPPN z odlokom in ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu.	30 dni	Občina

Zapisani roki so okvirni in se lahko spremenijo zaradi zahtev posameznih nosilcev urejanja prostora in drugih udeležencev v postopku priprave OPPN ter zaradi morebitnega postopka CPVO.

9 NOSILCI UREJANJA PROSTORA

V postopek priprave in sprejema OPPN bodo vključeni naslednji nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana;
2. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana;
3. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana;
4. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino (za področje varstva kulturne dediščine), Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana;
5. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana
6. Občina Ajdovščina, Oddelek za prostor, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina;
7. Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 23b, 5270 Ajdovščina;
8. Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1000 Ljubljana;
9. Elektro Primorska d.d., Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica;
10. Telekom Slovenije, Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana;

V postopek se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

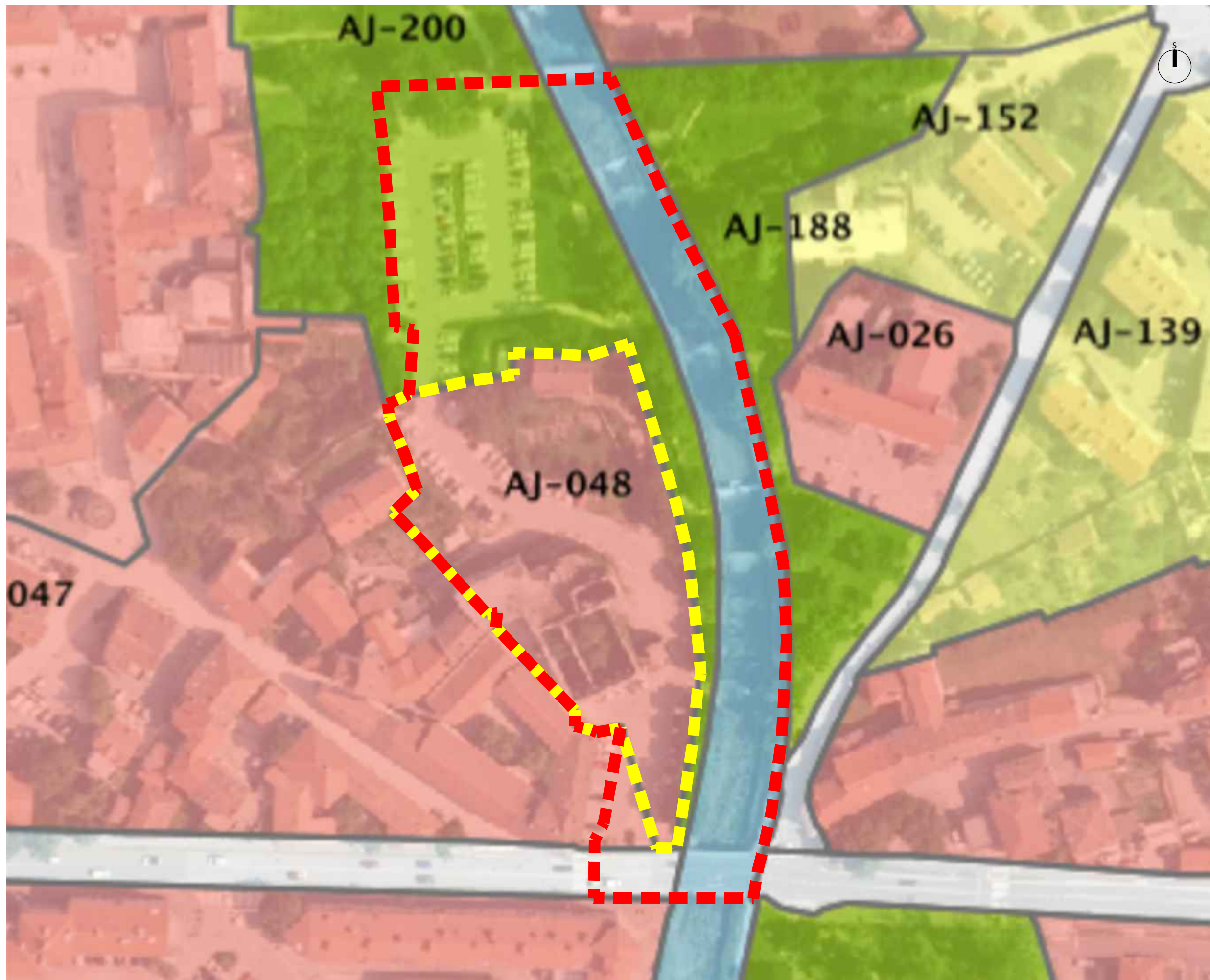
10 PODATKI, STROKOVNE PODLAGE IN REŠITVE TER OBVEZNOSTI V ZVEZI S FINANCIRANJEM POSTOPKA OPPN

Podatke za pripravo OPPN posreduje občina, delno pa jih pridobi načrtovalec iz javno dostopnih evidenc. Strokovne rešitve prostorske ureditve ter ostale strokovne podlage, vključno z geodetskim načrtom in drugimi strokovnimi podlagami, ki so obvezne pri pripravi OPPN, bo zagotovila občina.

Za potrebe priprave OPPN so potrebne naslednje strokovne podlage:

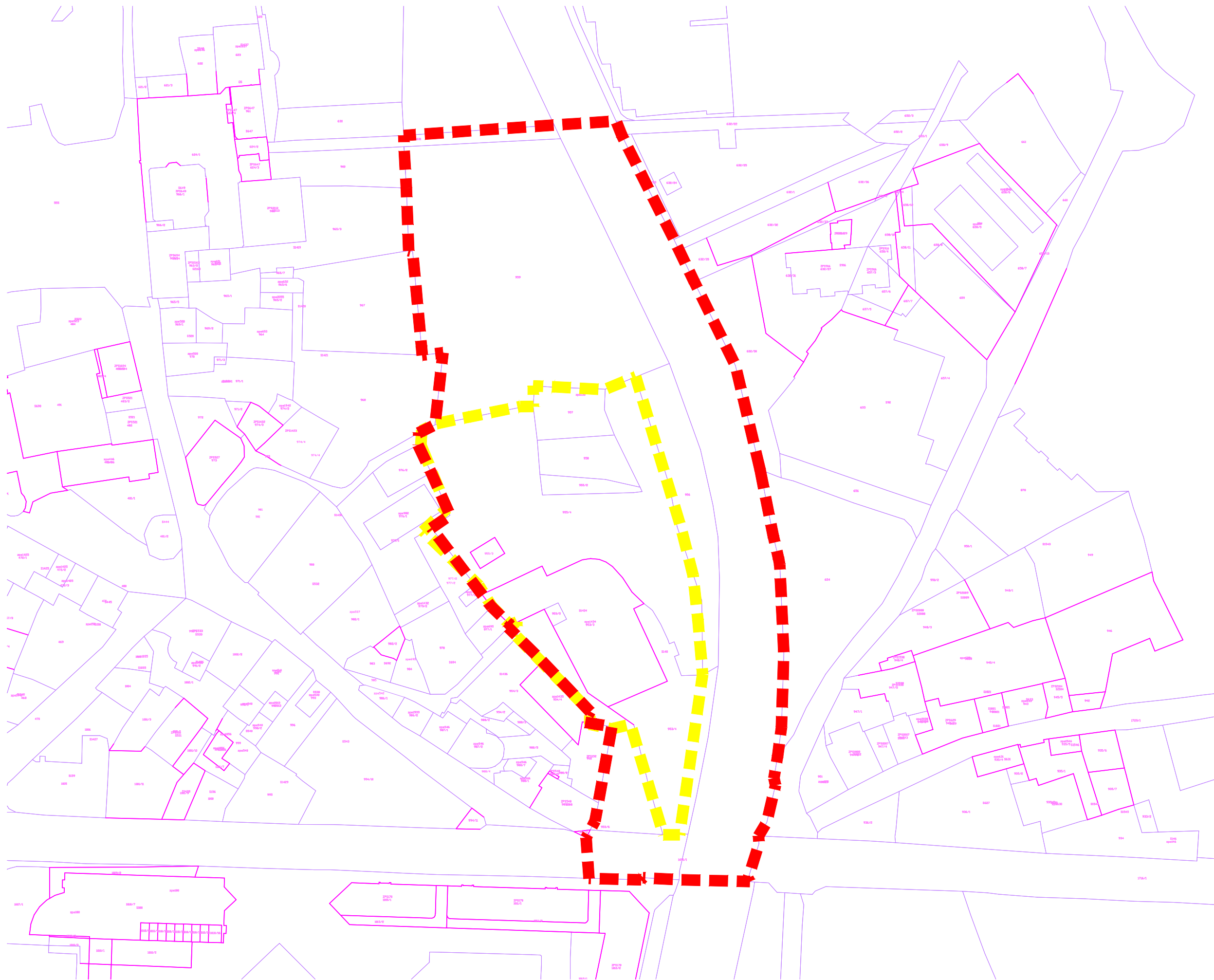
- geodetski posnetek območja (Gromap d.o.o.);
- geološko geomehansko poročilo (Geologija Idrija d.o.o.);
- hidrološko hidravlični elaborat (CORUS inženirji d.o.o.);
- predhodne arheološke raziskave (Avgusta d.o.o.);
- idejne rešitve ureditve območja (PROJEKT d.d. Nova Gorica);
- elaborat ekonomike.

V kolikor bo v postopku priprave OPPN ugotovljeno, da je potrebno izdelati dodatne strokovne podlage oz. bodo njihovo izdelavo zahtevali pristojni nosilci urejanja prostora, bodo le-te opredeljene v nadaljnjih fazah priprave OPPN.



LEGENDA:

- - - območje OPPN - po OPN
 - - - območje OPPN - predlagano
- OPN - namenska raba:
- S - območja stanovanj (SS, SB, SK, SP)
 - C - območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
 - I - območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
 - B - posebna območja (BT, BD, BC)
 - Z - območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
 - P - območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO)
 - območja ostale infrastrukture (T, E, O)
 - A - površine razpršene poselitve
 - kmetijska zemljišča (K1, K2)
 - gozdna zemljišča
 - površinske vode (VC, VM)
 - VI - območja vodne infrastrukture
 - L - območja mineralnih surovin
 - f - območja za potrebe obrambe zunaj naselij
 - območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami



LEGENDA:

- - - območje OPPN - po OPN
- - - območje OPPN - predlagano
- parcelna meja
- urejena parcelna meja
- 955/4 parcelna številka



izdelovalec:
IB STUDIO, d.o.o.
 Ulica 15. maja 13
 6000 Koper

odgovorni vodja naloge:
 mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A
 pripravila:
 Maša Širca, abs.arh., Monia Potočnik, dipl.inž.arh.(UN)

naročnik:
OBČINA AJDOVŠČINA
 Cesta 5. maja 6a
 5270 Ajdovščina

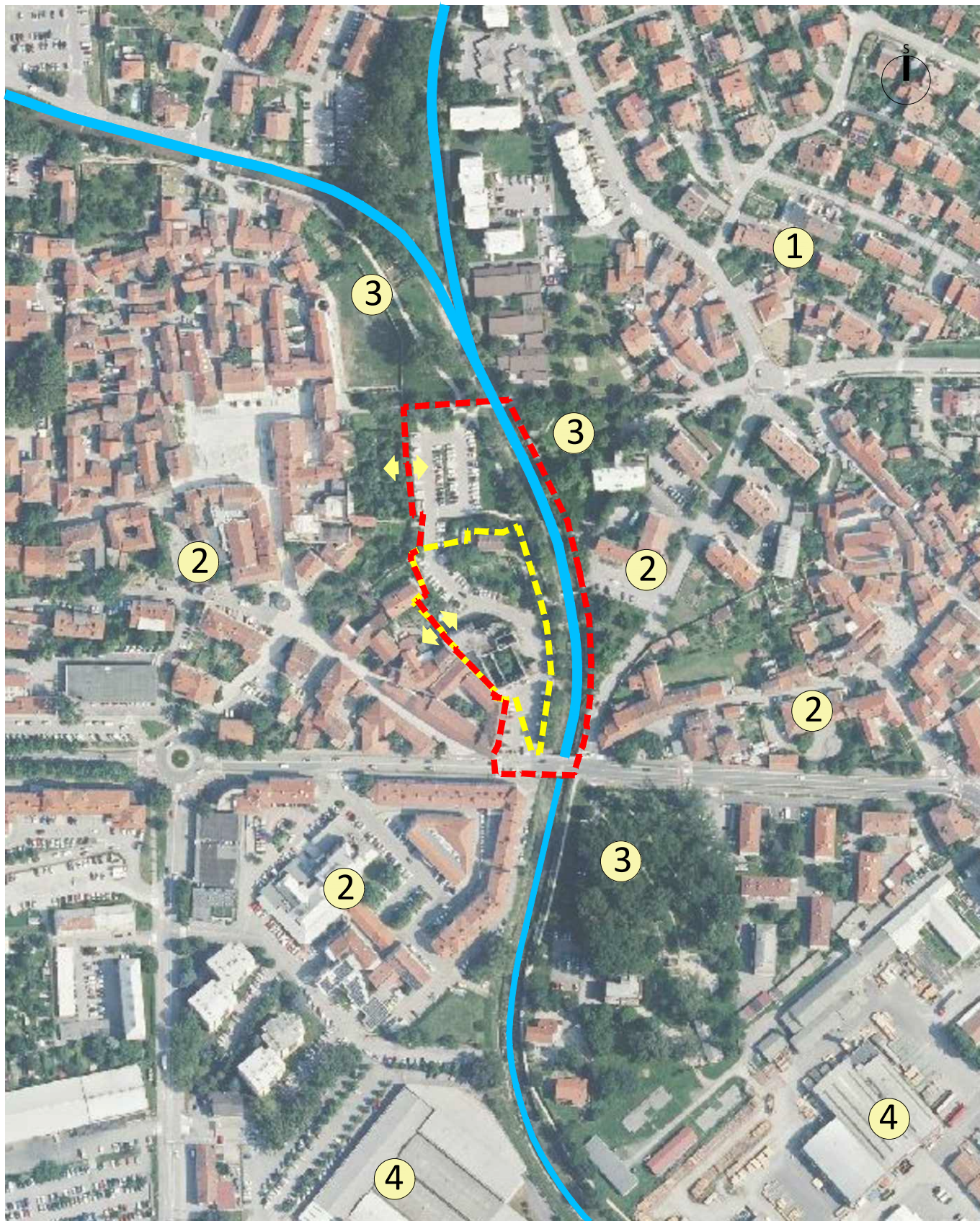
naziv naloge:
OPPN Jochmannov mlin
 vsebina risbe:
 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem

faza:
POBUDA





ID številka:
 številka naloge:
 2/24

merilo:
 datum:
 1:1000
 oktober 2024

številka lista:



LEGENDA:

- | | | | |
|---|-------------------------|---------------------|--|
|  območje OPPN - po OPN | ① stanovanjske površine | ③ parkovne površine |  reka Hubelj |
|  območje OPPN - predlagano | ② centralne površine | ④ gospodarska cona |  vplivi, povezave |



izdelovalec:
IB STUDIO, d.o.o.
 Ulica 15. maja 13
 6000 Koper

odgovorni vodja naloge:
 mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A
 pripravila:
 Maša Širca, abs.arh., Monia Potočnik, dipl.inž.arh. (UN)

naročnik:
OBČINA AJDOVŠČINA
 Cesta 5. maja 6a
 5270 Ajdovščina

naziv naloge:
 OPPN Jochmannov mlin
 vsebina risbe:
 Prikaz vplivov in povezav OPPN s sosednjimi območji

faza:
 POBUDA

ID številka:
 številka naloge:
 2/24

merilo:
 1:3000
 datum:
 oktober 2024

številka lista:

03



LEGENDA:

- - - območje OPPN - glede na EUP
- - - območje OPPN - predlagano
- parcelna meja
- obstoječi objekti (stari mlin)
- predvideni objekti
- tlakovane površine
- zelene površine
- reka Hubelj
- utrjene površine
- prometne površine
- zelenje



izdelovalec:
IB STUDIO, d.o.o.
Ulica 15. maja 13
6000 Koper

odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A
pripravila:
Maša Širca, abs.arh., Monia Potočnik, dipl.inž.arh.(UN)

naročnik:
OBČINA AJDOVŠČINA
Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina

naziv naloge:
OPPN Jochmannov mlin
vsebina risbe:
Ureditvena situacija

faza:
POBUDA

ID številka:
Številka naloge:
2/24

merilo:
1:1000
datum:
oktober 2024

številka lista:

04