



Na podlagi 115., 117. in 119. členov Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2) in na podlagi 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 17. redni seji dne 17. 12. 2020 sprejel

SKLEP

o sprejemu stališč do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko sosese Lipa v Ajdovščini in Okoljskega poročila za občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko sosese Lipa

1. člen (predmet sklepa)

S tem sklepom se sprejmejo stališča do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko sosese Lipa v Ajdovščini (v nadaljnjem besedilu: OPPN Lipa) in okoljskemu poročilu za OPPN Lipa z javne razgrnitve, ki je bila izvedena v času od 29. junija 2020 do 24. novembra 2020 in javne obravnave, ki je bila izvedena dne 30. junija 2020.

2. člen (skupine pripomb)

Občina Ajdovščina je v času razgrnitve prejela 10 pripomb in predlogov. Stališča do prejetih pripomb so glede na vsebino pripomb združena v več skupin in sicer:

- pripombe, ki se nanašajo na prometno obremenitev,
- pripombe, ki se nanašajo na velikost sosese,
- pripombe, ki se nanašajo na višino predvidenih večstanovanjskih objektov,
- pripombe, ki se nanašajo na odmike objektov od obstoječe pozidave,
- pripomba, ki se nanaša na premestitev uvoza v kletno etažo,
- pripomba, ki se nanaša na lokacijo transformatorske postaje,
- pripombe, ki se nanašajo na prometna ureditev v času gradnje in v času obratovanja,
- pripombe, ki se nanašajo na nedopustne vrste objektov,
- pripombi, ki se nanašata na zazidljivost parcele št. 293 k. o. 2392 Ajdovščina,
- pripomba, ki se nanaša na prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture,
- pripomba, ki se nanaša na dopustnost gradnje izven gradbene parcele,
- pripomba, ki se nanaša na delovanje burje in odbojnost zračnih tokov,
- pripomba, ki se nanaša na varstvo kulturne dediščine,
- pripombe, ki se nanašajo na varstvo okolja - emisije hrupa,
- pripombi, ki se nanašata na poškodbe obstoječih objektov,
- pripomba, ki se nanaša na varnost udeležencev v prometu,
- pripomba, ki se nanaša na razvrednotenje nepremičnin v bližnji okolici,
- pripomba, ki se nanaša na sprejem stališča do pripomb in predlogov ter uskladitev OPPN.

3. člen
(prometna obremenitev)

Pripombe št.: 1, 4, 5, 6, 8

Pripombe se nanašajo na neprimerno prometno ureditev območja z dodatnim obremenjevanjem Gregorčičeve ulice, Župančičeve ulice in Ulice Quiliano. Nujno je potrebno urediti dostop s severne strani z bodoče povezovalne ceste med regionalno cesto Ajdovščina - Predmeja in ulico Quiliano.

Pripombe se upoštevajo. Občina Ajdovščina bo z izgradnjo povezovalne ceste med regionalno cesto R3 - 609/2117 Ajdovščina - Predmeja in Ulico Quiliano zagotovila dodatno prometno razbremenitev širšega območja.

Obrazložitev:

Občina Ajdovščina v prihodnjem letu načrtuje nadaljevanje izgradnje povezovalne ceste med regionalno cesto Ajdovščina - Predmeja in Ulico Quiliano, ki bo zagotovila dodaten dostop do ureditvenega območja OPPN Lipa, do območja novega otroškega vrtca Police Ajdovščina ter do širšega območja športnih in vzgojno izobraževalnih površin in objektov. Z izgradnjo povezovalne ceste bo urejen dodaten dostop do gradbišča z gradbeno mehanizacijo in širše območje bo delno razbremenjeno z emisijami prometa s tovornimi vozili. Načrtovana pozidava na ureditvenem območju je zasnovana dolgoročno v več fazah in bo dostopna z Ulice Quiliano, Župančičeve ulice in Gregorčičeve ulice.

4. člen
(velikost soseske)

Pripombe št.: 1, 6, 8

Pripombe se nanašajo na prekomerno velikost soseske oz. na preveliko število stanovanjskih enot na območju.

Pripombe se delno upoštevajo. Zasnova nadzemne pozidave se uskladi s stališčem do pripombe iz 6. člena tega sklepa, v predlogu OPPN Lipa ter v odloku se izbriše možnost izgradnje druge kleti.

Obrazložitev:

Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2, v nadaljevanju: PRS) v 91. členu (stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo) določa faktor zazidanosti 0,9 za območja urbanih središč, kar je v skladu s predlogom pozidave območja OPPN Lipa. Število stanovanjskih enot je odvisno od možnosti zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest na stanovanjsko enoto pod nivojem terena. Predlagan normativ za parkirna mesta je: 1,6 PM za stanovanjsko enoto površine do 60 m², 2 PM za stanovanjsko enoto površine 60 m² do 100 m² in 3 PM za stanovanjsko enoto površine nad 100 m². Po Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur. l. RS, št. 1/11 in 61/17 – GZ) je minimalno število parkirnih mest 1 PM / stanovanje.

5. člen
(višina predvidenih večstanovanjskih objektov)

Pripombe št.: 1, 4, 5, 6, 8

Pripombe se nanašajo na prekomerno višino predvidenih večstanovanjskih objektov. V zadnji etaži, ki bo zamaknjena v notranjost, naj se prepove postavljanje nadstreškov, pergol, ipd.

Pripombe se delno upoštevajo. Predvideni večstanovanjski objekti so višinsko usklajeni z okoliško pozidavo. V odloku se doda določba o nedopustnosti postavljanja nadstreškov, pergol, ipd. v zadnjih etažah večstanovanjskih objektov pri pozidavi A.

Obrazložitev:

Višina predvidenih stavb je na nekaterih delih višja in na nekaterih delih nižja od okoliške pozidave. Iz uradnih evidenc portala PROSTOR z dne 28. 7. 2020 je razvidno, da so višine objektov na območju (vse k. o. Ajdovščina) sledeče: objekt sodišča na parceli št. 302/1 je visok 17,30 m, poslovni objekt vzdolž Gregorčičeve ulice na parceli št. 297/67 je visok 9,70 m, objekt delavnice na parceli št. 297/64 je visok 8,20 m, opuščen skladišči objekt na parceli št. 297/92 je visok 10,40 m in obstoječa skladiščna hala (Yulon), ki na severu meji na območje obravnave, je visoka 20,00 m. Maksimalna višina večstanovanjskih objektov, pri etažni višini 3,5 m, je 14,00 m, kar je usklajeno z okoliško pozidavo. Dopolnijo se določbe odloka, da se v zadnji etaži večstanovanjskih objektov, ki bo zamaknjena v notranjost, prepove postavljanje nadstreškov, pergol, ipd..

6. člen

(odmiki objektov od obstoječe pozidave)

Pripombe št.: 1, 4, 6

Prva pripomba se nanaša na določitev 21,0 m odmika večstanovanjskega objekta od obstoječe individualne pozidave na parceli št. 303 k. o. 2391 Ajdovščina, skladno z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za občino Ajdovščina (Ur. gl., št. 1/98, Ur. l. RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Ur. l. RS, št. 96/04 - v nadaljevanju: Odlok o PUP). Druga pripomba se nanaša na določitev 14,0 m odmika večstanovanjskega objekta jugovzhodno od obstoječe individualne pozidave na parceli št. 303 k. o. 2391 Ajdovščina in na določitev gradbene meje na zahodni strani pozidave A.

Pripombe se delno upoštevajo. Odmik večstanovanjskega objekta od stanovanjskega objekta na parceli št. 303 k. o. 2391 Ajdovščina mora znašati minimalno 14,0 m. V predlogu OPPN Lipa se dopolnita grafični prilogi št. 3: FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKI POGOJI in št. 6: UREDITVENA SITUACIJA S PREREZOM z vrisom gradbene meje na zahodni strani pozidave A.

Obrazložitev:

Po sedaj veljavnih prostorskih aktih je obravnavano območje opredeljeno kot proizvodno območje – industrija, kjer je dovoljena IV. stopnja varstva pred hrupom. Gradnja objektov in drugi posegi v prostor se izvajajo na podlagi določb Odloka o PUP, ki v 19. členu določa odmike novih objektov od obstoječih stanovanjskih objektov. V navedenem primeru je določen 21,0 m odmik novogradnje industrijskega objekta na jugovzhodni strani.

OPPN Lipa je enakovreden prostorski izvedbeni akt Odloku o PUP. Na območju, ki se ureja z OPPN Lipa, ne bodo veljale določbe Odloka o PUP, zato se predlagajo drugačni odmiki novih objektov od okoliške pozidave, skladno s sodobnimi smernicami in zakonodajo.

Ministrstvo za okolje in prostor je v okviru priprave državnega prostorskega reda v letu 2020 izdalo priročnik Regulacijski elementi. V poglavju 4.1 so določbe glede regulacijskih elementov in v poglavju 4.3 so določbe glede predloga za določanje regulacij in odmikov.

Na grafičnih prilogah št. 3: FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKI POGOJI in št. 6: UREDITVENA SITUACIJA S PREREZOM se na zahodni strani pozidave A vriše gradbena meja, ki je novo zgrajene stavbe ne smejo preseči, lahko pa se je s fasadno linijo dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost gradbene parcele. Skladno s priročnikom Regulacijski elementi so bili preverjeni odmiki načrtovanih stavb od obstoječih. Na podlagi preverbe distančnih površin med objekti po dopoljenem osnutku OPPN Lipa je razvidno, da so predvideni objekti z distančno površino v večjem odmiku od parcelnih mej sosednjih zemljišč in objektov.

7. člen
(premestitev uvoza v kletno etažo)

Pripomba št.: 6

Pripomba se nanaša na spremembo lokacije severnega uvoza v kletno etažo s parkirišči vzdolž nove povezovalne ceste med Župančičevo ulico in Ulico Quiliano.

Pripomba se ne upošteva. Uvoz v severno podzemno bo iz Župančičeve ulice. Ob uvozu se izvedejo tehnične rešitve (delni zamik, postavitve rampe, hortikultura ureditev, prekrivanje...), ki bodo v čim večji možni meri zakrivala pogled na uvozno rampo ter omejile emisije hrupa, izpuhov, ipd..

Obrazložitev:

Zasnova pozidave je zasnovana racionalno, saj gre za dragoceno degradirano stavbno zemljišče v središču mesta, kjer je možna bolj zgoščena pozidava. Sprememba lokacije uvoza bi posegla v zasnovano sosesko na način, da bi bistveno okrnila racionalno izrabo površin.

8. člen
(lokacija transformatorske postaje)

Pripomba št.: 10

Pripomba se nanaša na prestavitev transformatorske postaje na parceli št. 297/92 k. o. 2392 Ajdovščina na južni del parcel št. 315/1 in 316, obe k. o. 2392 Ajdovščina (v lasti podjetja Mlinotest, živilska industrija d. d.).

Pripomba se upošteva. Lokacija transformatorske postaje se premesti iz ureditvenega območja na parcelo št. 315/1 k. o. 2392 Ajdovščina.

Obrazložitev:

Lokacije transformatorskih postaj v bližini stanovanjskih objektov so za stanovalce pogosto manj sprejemljive zaradi ev. vplivov na kakovost bivanja (elektromagnetno sevanje, hrup...). Občina Ajdovščina se je z lastnikom zemljišča parcel št. 315/1 in 316, obe k. o. 2392 Ajdovščina, dogovorila o prestavitvi transformatorske postaje.

9. člen
(prometna ureditev v času gradnje in v času obratovanja)

Pripomba št.: 1, 4, 6, 8

Pripombe se nanašajo na prometno ureditev v času gradnje in obratovanja, ker bodo stanovalci okoliških objektov več let obremenjeni predvsem z emisijami hrupa.

Pripombe se upoštevajo. Besedilo odloka o OPPN Lipa se dopolni z omilitvenimi ukrepi iz Okoljskega poročila za občinski podrobni prostorski načrt za večstanovanjsko sosesko Lipa (v nadaljevanju: okoljsko poročilo) zaradi blaženja obremenitev okoliških prebivalcev z emisijami prometa, hrupa, prašnih delcev, vibracij ipd..

Obrazložitev:

Obravnavano območje je v bližini centra mesta Ajdovščina in je obkroženo s stanovanjskimi objekti. Posebno pozornost je potrebno nameniti sprejemljivosti investicije za okoliške prebivalce. S spremembo namembnosti območja in načrtovano investicijo se na eni strani sanira degradirano urbano območje najstarejšega dela kompleksa tovarne pohištva Lipa, po drugi strani pa se z večstanovanjsko pozidavo prostor obremeni s pričakovanimi emisijami v okolje predvsem v času gradnje, predvsem z vidika prometa, hrupa, prašnih delcev, ipd..

V okoljskem poročilu so predlagani omilitveni ukrepi, s katerimi bo dopolnjeno besedilo odloka o OPPN Lipa.

10. člen
(nedopustne vrste objektov)

Pripomba št.: 7

Pripomba se nanaša na nedopustne vrste objektov v pozidavi D, predvsem na nesprejemljivost lokalov za prodajo hrane in pijače, ki lahko povzročajo emisije hrupa in zbiranje oseb v večernih urah.

Pripomba se upošteva. Iz predloga odloka se v šestem odstavku 6. člena črta besedilo: »12112 Gostilne, restavracije in točilnice«.

Obrazložitev:

Širše območje je namenjeno individualni in večstanovanjski pozidavi, zato ni potrebe, da se v območju dopuščajo objekti, ki bi vplivali na kakovost bivanja stanovalcev.

11. člen
(zazidljivost parcele št. 293 k. o. 2392 Ajdovščina)

Pripomba št.: 3, 9

Pripombi se nanašata na ev. nezazidljivost parcele št. 293 k. o. Ajdovščina, ki je v grafični prilogi št. 6 UREDITVENA SITUACIJA označena kot zelenica.

Pripombi se upoštevata. V grafični prilogi OPPN Lipa št. 6 UREDITVENA SITUACIJA se izbriše zelenica.

Obrazložitev:

Zemljiška parcela št. 293 k. o. 2392 Ajdovščina predstavlja gradbeno parcelo, ki jo je možno pozidati v skladu z določili odloka.

12. člen
(prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture)

Pripomba št.: 9

Pripomba se nanaša na nepravilni prikaz obstoječe gospodarske javne infrastrukture: elektroenergetski in telekomunikacijski vodi, ki so bili odstranjeni.

Pripomba se upošteva. Občina Ajdovščina bo za potrebe izdelave predloga OPPN pri izdelovalcu zagotovila popravek geodetskega posnetka območja.

Obrazložitev:

Občina Ajdovščina je za namen izdelave OPPN pri geodetskem podjetju naročila izdelavo geodetskega posnetka območja. Za potrebe izdelave predloga OPPN bo moral izdelovalec geodetskega posnetka uskladiti potek javne gospodarske infrastrukture z upravljavci.

13. člen
(dopustnost gradnje izven gradbene parcele)

Pripomba št.: 11

Pripomba se nanaša na dopustnost izgradnje servisnih in tehničnih prostorov tudi izven gradbene parcele npr. ob uvozu v kletno etažo.

Pripomba se upošteva. Izjemoma se dopusti gradnja servisnih in tehničnih delov objektov pod nivojem terena izven gradbene parcele pri pozidavi A.

Obrazložitev:

Dopustna je gradnja servisnih in tehničnih prostorov pod nivojem zemljišča izven gradbene parcele pod pogojem, da investitor pridobi pravico graditi na teh zemljiščih.

14. člen

(delovanje burje in odbojnost zračnih tokov)

Pripomba št.: 2

Pripomba se nanaša na vpliv burje in posledično spremembe odbojnosti zračnih tokov zaradi načrtovane pozidave na obstoječe objekte.

Pripomba se ne more upoštevati. Tovrstne raziskave in strokovne podlage v postopkih priprave prostorskih aktov še niso znane.

Obrazložitev:

Občina Ajdovščina bi lahko naročila izdelavo strokovne podlage, ki bi preverila vpliv delovanja burje na obstoječe objekte v smislu odboja zračnih tokov zaradi načrtovane pozidave, v kolikor bi bila znana metodologija in izvajalci teh storitev.

15. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Pripomba št.: 8

Pripomba se nanaša na varstvo kulturne dediščine.

Pripomba se upošteva. V postopku priprave OPPN Lipa in celoviti presoji vplivov na okolje je Zavod za varstvo kulturne dediščine RS obvezen nosilec urejanja prostora, ki v postopku sodeluje s smernicami in mnenji.

Obrazložitev:

V 24. členu predloga odloka o OPPN Lipa je navedeno:

» (1) Na območju OPPN se nahajajo enote nepremične kulturne dediščine:

- 9462 Ajdovščina – Vilška četrť Putrhe
- 3 – Ajdovščina- Arheološko najdišče Castra.

V neposredni bližini se nahaja enota nepremične kulturne dediščine:

- 1562 Ajdovščina – Mestno jedro

(2) V času pred izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno izvesti predhodne arheološke raziskave in sicer v obliki testnih jarkov.

(3) Arheološke raziskave bo predpisal Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Nova Gorica in jih bo potrebno izvesti tudi ob rušenju objektov in odstranjevanju temeljev.«

ZUreP-2 V 114. členu določa:

»Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti občina priprav predlog OPPN. Predlog OPPN občina skupaj z okoljskim poročilom javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in o objavi obvesti nosilce urejanja prostora, ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje.«

16. člen

(varstvo okolja – emisije hrupa)

Pripomba št.: 1, 4, 6, 8

Pripombe se nanašajo na varstvo okolja v času gradnje in obratovanja večstanovanjske soseske, predvsem zaradi emisij hrupa.

Pripombe se upoštevajo. Besedilo odloka o OPPN Lipa se dopolni z omilitvenimi ukrepi iz okoljskega poročila zaradi blaženja obremenitev okoliških prebivalcev z emisijami prometa, hrupa, prašnih delcev, vibracij ipd..

Obrazložitev:

Obravnavano območje je v bližini centra mesta Ajdovščina in je obkroženo s stanovanjskimi objekti. Posebno pozornost je potrebno nameniti sprejemljivosti investicije za okoliške prebivalce. S spremembo namembnosti območja in načrtovano investicijo se na eni strani sanira degradirano urbano območje najstarejšega dela kompleksa tovarne pohištva Lipa, po drugi strani pa se z večstanovanjsko pozidavo prostor obremeni s pričakovanimi emisijami v okolje predvsem v času gradnje, predvsem z vidika prometa, hrupa, prašnih delcev, vibracij ipd..

S spremembo namembnosti iz proizvodnega območja – industrije, kjer je dovoljena IV. stopnja varstva pred hrupom, v območje za stanovanja, kjer je dovoljena III. stopnja varstva pred hrupom, bo manjša obremenitev okolja z dopustnimi emisijami.

V okoljskem poročilu so predlagani omilitveni ukrepi, s katerimi bo dopolnjeno besedilo odloka o OPPN Lipa.

17. člen

(poškodbe obstoječih objektov)

Pripombi št.: 6, 8

Pripombi se nanašata na ev. poškodbe obstoječih objektov zaradi gradnje (vibracij).

Pripombi se upoštevata. Besedilo odloka se dopolni z določbo, da je potrebno pred začetkom gradnje evidentirati gradbenotehnično stanje okoliških objektov in naprav.

Obrazložitev:

V členu predloga odloka, ki ureja obveznosti v času gradnje, je že navedeno, da morata investitor in izvajalec zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov in naprav ter okolice objektov. Doda se še določba o evidentiranju gradbenotehničnega stanja okoliških objektov in naprav pred pričetkom gradnje.

18. člen

(varnost udeležencev v prometu)

Pripomba št.: 8

Pripomba se nanaša na varnost sprehajalcev in šoloobveznih otrok vzdolž Gregorčičeve ulice in drugih prometnih površin zaradi povečane prometne obremenitve območja.

Pripomba je že upoštevana v 9. in 16. členu tega sklepa ter v določilih odloka o OPPN Lipa.

Obrazložitev:

Predvidena je rekonstrukcija krajevne ceste LK 001 941 »Ulica Quiliano – Gradišče« na območju OPPN Lipa na način, da se umesti površine za kolesarje in pešce na zahodni strani cestišča, kjer je zaradi obstoječe pozidave to možno. Predvideno je tudi nadaljevanje izgradnje povezovalne ceste s površinami za kolesarje in pešce med regionalno cesto R3 - 609/2117 Ajdovščina - Predmeja in Ulica Quiliano, ki bo delno razbremenila sedanji in predviden motorni promet po Gregorčičevi ulici. V območju pozidave A, kjer je pričakovati največ stanovalcev, ne bo prometnih površin za motorni promet, površine za mirujoč promet pa se zagotavlja v kletni etaži.

19. člen

(razvrednotenje nepremičnin)

Pripomba št.: 8

Pripomba se nanaša na razvrednotenje nepremičnin.

Predvidena pozidava ne bo razvrednotila vrednosti nepremičnin v širšem območju, saj je s spremembo namembnosti po OPPN Lipa predvidena sanacija večjega degradiranega urbanega območja - opuščenega industrijskega kompleksa in manjša obremenitev okolja z dopustnimi emisijami.

Obrazložitev:

Po sedaj veljavnih prostorskih aktih je obravnavano območje opredeljeno kot proizvodno območje – industrija, kjer je dovoljena IV. stopnja varstva pred hrupom. Gradnja objektov in drugi posegi v prostor se izvajajo na podlagi določb Odloka o PUP. S sprejetjem OPPN Lipa bo območje namenjeno površinam za stanovanja ter mirnim dopolnilnim dejavnostim z dovoljeno III. stopnjo varstva pred hrupom. Z načrtovano ureditvijo odprtih javnih in zasebnih površin ter z izvedbo nove komunalne opreme bo celotno območje pridobilo na vrednosti.

20. člen

(sprejem stališč do pripomb in predlogov ter uskladitev OPPN)

Pripomba št.: 9

Pripomba se nanaša na sprejem stališč do pripomb in predlogov ter uskladitev OPPN.

ZUreP-2 določa postopek priprave in sprejema OPPN. V času javne razgrnitve, od 29. junija 2020 do 24. novembra 2020, se dopolnjen osnutek OPPN ne sme spreminjati. V nadaljevanju postopka občina, na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov javnosti, pripravi predlog OPPN.

Obrazložitev:

ZUreP-2 določa, da občina razgrne dopolnjen osnutek OPPN in javnosti omogoči dajanje predlogov in pripomb na razgrnjeno gradivo v roku, ki ni krajši od 30 dni. Po zaključku javne razgrnitve občina prouči pripombe javnosti k osnutku OPPN in predloge ter do njih zavzame stališče. Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti občina pripravi predlog OPPN. Predlog OPPN občina javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in o objavi obvesti nosilce urejanja prostora, ter jih pozove, da v 30 dneh podajo mnenje.

21. člen

(uveljavitev)

Ta sklep začne veljati naslednji dan po sprejemu in se objavi na spletni strani Občine Ajdovščina (<http://www.ajdovscina.si>), na oglasni deski Občine Ajdovščina in na oglasni deski Krajevne skupnosti Ajdovščina.

Številka: 3505-1/19

Datum: 18. 12. 2020

Tadej Beočanin,
župan