

1 POROČILO O SODELOVANJU Z JAVNOSTJO

V času izdelave prostorskega akta pobudnik in investitor zagotovita sodelovanje z javnostjo.

Javnost bo v postopek priprave prostorskega akta vključena v različnih fazah načrtovanja, v skladu z ZUreP-3: javna razgrnitev in javna obravnava. V postopku priprave bo javnost seznanjena z dopolnjenim osnutkom OPPN v času javne razgrnitve, ki bo trajala 30 dni in javne obravnave.

Javna razgrnitev gradiva bo potekala v prostorih Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

Na spletni strani občine ter na oglasni deski Občine Ajdovščina bo objavljeno javno naznanilo o kraju in času javne razgrnitve in javne obravnave. V času javne razgrnitve bo zainteresirana javnost lahko podala pripombe in predloge na načrtovane ureditve, ki bodo proučeni in bodo do njih zavzeta stališča, ki bodo javno objavljena na spletni strani občine.

Po potrebi se organizirajo dodatne predstavitve ali omogočijo druge oblike sodelovanja javnosti.

2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

- **Osnovni podatki za območje prostorskega akta**

Območje OPPN obsega okvirno 1,43 ha.

- **Namenska raba območja prostorskega akta**

Območje OPPN je opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, ZP – parkovne površine in P – območja prometne infrastrukture ter VC - območje celinskih voda.

- **Enota urejanja prostora (EUP)**

Območje OPPN zajema več prostorskih enot in sicer EUP AJ-048, del EUP AJ-047, del EUP AJ-200, del EUP OP-42. Za območje EUP AJ-047 je predpisano urejanje z OPPN.

- **Območja varovanj in omejitev**

Ogrožena območja:

Po opozorilni karti erozije se območje OPPN nahaja na opozorilnem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi ter po karti verjetnosti pojavljanja plazov na plazljivem območju.

S Hidrološko hidravličnim elaboratom (št. 017/25-203, september 2025, marec 2026, Corus Inženirji d.o.o.; v nadaljevanju: HH elaborat), je bilo ugotovljeno, da je pojav erozije vezan predvsem na območja struge Hublja in Lokavščka. Obravnavano območje je pri stoletnih vodah uvrščeno v mali razred erozijske nevarnosti.

Območje OPPN je poplavno ogroženo. S HH elaboratom, je bilo ugotovljeno, da se manjši del obravnavanega območja OPPN v obstoječem stanju nahaja v razredu majhne poplavne nevarnosti, večji del pa v razredu preostale poplavne nevarnosti. Predvidene ureditve se nahajajo samo v razredu preostale nevarnosti in ne tangirajo stoletnih voda. Izvedba predvidenih posegov je možna ob izvedbi dodatnih ukrepov, ki jih je potrebno izvesti pred koncem izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev.

Območja ohranjanja narave:

V območju OPPN se nahajajo varovana območja narave:

- Ekološko pomembno območje: Dolina Vipave, ID 92500,
- Natura 2000: Dolina Vipave, ID SI3000226.



Slika 4: Območja ohranjanja narave

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

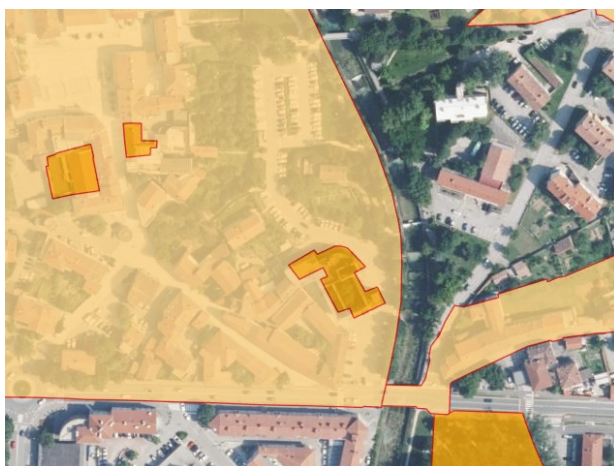
Varstvo vodnih virov, podtalnice in voda:

Območje OPPN se ne nahaja na vodovarstvenem območju.

Območja kulturne dediščine:

Območje OPPN se nahaja na območju varstva kulturne dediščine:

- Ajdovščina – Mestno jedro, EŠD 1562,
- Ajdovščina – Stari mlin, EŠD 9607,
- Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra.



Slika 3: Območja varovanja kulturne dediščine

(vir: <https://geohub.gov.si/ghapp/giskd/>)



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 70 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

OBČINA AJDOVŠČINA

Cesta 5. maja 6a

5270 Ajdovščina

obcina@ajdovscina.si

Številka: 35040-290/2024-2560-2

Datum: 13. 11. 2024

Zadeva: Obvestilo o dodelitvi identifikacijske številke prostorskemu aktu v zbirki prostorskih aktov

Na podlagi 56. in 318. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) posredujemo obvestilo o dodelitvi identifikacijske številke prostorskemu aktu v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu.

Naziv prostorskega akta:	Občinski podrobni prostorski načrt Jochmannov mlin
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	4901

Pod navedeno identifikacijsko številko se bo ta akt vodil v zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu. Identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključujte v dokumentacijo v zvezi s postopkom priprave prostorskega akta. Za zagotavljanje popolnega in ažurnega stanja v zbirki prostorskih aktov, dokumentacijo v postopku priprave prostorskega akta redno posredujte ministrstvu.

Za morebitna dodatna vprašanja smo na voljo na podpora-pis.mnvp@gov.si ali na tel. št. 01-478-7070. V primeru, da se vprašanja nanašajo na posamezen prostorski akt, prosimo, da v korespondenci preko elektronske pošte v naslovu sporočila navedete identifikacijsko številko prostorskega akta.

Jurij Mlinar
VODJA SEKTORJA ZA PROSTORSKI
INFORMACIJSKI SISTEM

Obvestilo prejmejo:

- Naslovník,
- tu, arhiv.

V vednost:

- irena.raspor@ajdovscina.si

4 SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Za predmetni OPPN ni bilo prejetih smernic.

5 MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

K pobudi OPPN je bilo pridobljeno:

- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica:
Mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja,
- RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor:
Obvestilo o dodelitvi ID številke prostorskemu aktu v zbirki prostorskih aktov.

Na osnutek OPPN bodo pridobljena mnenja NUP.



Številka: 3563-0475/2024-2

Datum: 6. 11. 2024

OBČINA AJDOVŠČINA

Cesta 5. maja 6 A

5270 Ajdovščina

obcina@ajdovscina.si

ZADEVA: OPPN Jochmannov mlin, občina Ajdovščina, Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja

Z vlogo št. 3503-4/2023-39 z dne 23. 10. 2024, prejeto dne 29. 10. 2024 po elektronski pošti, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti v zvezi z izdelavo **OPPN Jochmannov mlin, občina Ajdovščina**. Mnenje podajamo na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) skladno s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11; v nadaljevanju: Pravilnik).

Pri pripravi mnenja smo upoštevali priloženo gradivo:

- Pobuda za pripravo občinskega prostorskega načrta Jochmannov mlin, št. naloge 2/24, IB studio, d.o.o. Ulica 15. maja 13, 6000 Koper, oktober 2024

Območje predvidenega OPPN se nahaja na JV delu starega mestnega jedra Ajdovščine, na desnem bregu reke Hubelj. V večini gre za 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 zaključuje z ostanki rimskega obzidja antične Kastre.

Območje predvidenega 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.

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

Območje predvidenega OPPN je 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 energetske, telekomunikacijske, cestno in komunalno infrastrukturo ter zunanji površinami. Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora.

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.

OPN 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. Predlagana je nova meja OPPN.

Po pregledu predložene dokumentacije ugotavljamo, da območje **OPPN Jochmannov mlin** in njegov daljinski vpliv sega v naslednje varovano območje:

Posebna varstvena območja (Natura 2000)

Ident. št.	Ime območja	Status	Uradna objava
SI 3000226	Dolina Vipave	POO	Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18)

Izhajajoč iz lastnosti varovanega območja ter s planom predvidenih posegov, menimo, da plan **OPPN Jochmannov mlin**, verjetno ne bo pomembno vplival na varovano območje, zato menimo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

Lep pozdrav!

Pripravil(a):

Anica Cernatič Gregorič, prof. geogr. in zgod.
naravovarstvena svetnica

Klavdij Bajc, univ. dipl. biol.
naravovarstveni svetnik
vodja OE Nova Gorica



ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE
Št. dok.: 3563-0475/2024 - 2
Podpisnik: KLAVDIJ BAJC
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 78302687371837969429799745141
Veljavnost: 11.02.2026 Datum in ura: 06.11.2024 14:21
Elektronsko podpisano v dok. sistemu.

Poslati:

- Naslovniku, po e-pošti
- Mateja Blažič (mateja.blazic@gov.si), Helena Velenšek Kavčič (helena.velensek-kavcic@gov.si), Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave
- gp.mope@gov.si, Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje

7 OKOLJSKO POROČILO

Na podlagi mnenja Zavoda RS za varstvo narave, OE Nova Gorica (št. 3563-0475/2024-2 z dne 6.11.2024) v postopku priprave in sprejemanja obravnavanega prostorskega akta ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti izvedbe plana v naravo in na varovana območja.

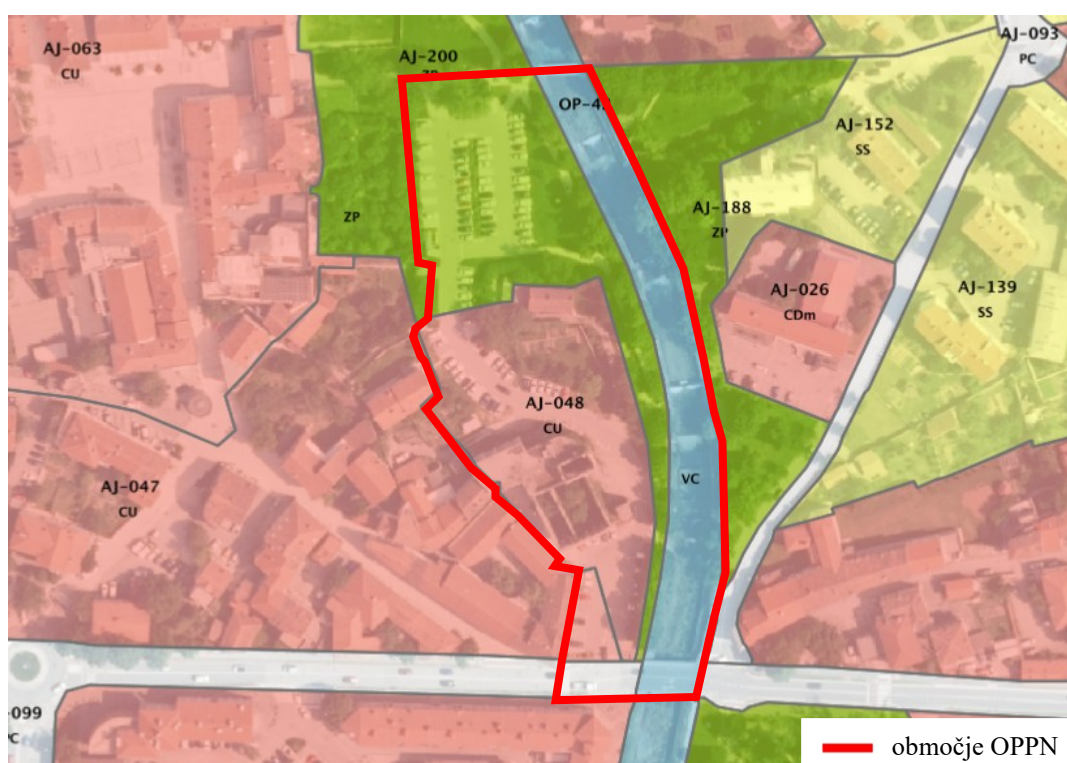
8 IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA

Izvleček iz Občinskega prostorskega načrta - OPN

Uradni list RS, št. 5/22, 10/22-popr

Ureditveno območje obsega planski urejevalni enoti AJ-048 in del AJ-047, kateri imata v veljavnem OPN občine Ajdovščina opredeljeno podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, del AJ-200 z določeno podrobnejšo namensko rabo ZP – parkovne površine, del AJ-099 z določeno namensko rabo P – območja prometne infrastrukture ter del OP-42 z določeno podrobnejšo namensko rabo VC - območja celinskih voda.

Za območje EUP AJ-047 je predpisano urejanje z OPPN.



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

Skladno z OPN so opredeljene dopustne namembnosti oziroma dejavnosti po namenski rabi prostora:

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.

Skladno s 151. členom OPN glede usmeritev za oblikovanje v posameznih OPPN, ki so določene v tabeli 2-1, se iz prostorskih izvedbenih pogojev za posamezne ureditvene enote kot usmeritev za načrtovanje OPPN upošteva faktor zazidanosti.

Izsek iz tabele 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	BC	OPPN*	OPPN (x) – del območja	Ur. l. RS, št. 3/21	35.519,23
	[OPPN]					
	AJ-034 ZS	ZS	OPPN	OPPN (x)		27.690,84
	[OPPN]					
	AJ-043 CDm	CDm	OPPN	OPPN (d+b)		13.815,42
	[OPPN]					
	AJ-044 CDm	CDm	OPPN	OPPN (d+b)		11.956,32
	[OPPN]					
	AJ-048 CU	CU	OPPN	OPPN (x)		5.160,58
	[OPPN]					

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

Skladnost z Zakonom o urejanju prostora – ZUreP-3

Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl.US in 75/25

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., 22. 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.

Skladnost z Uredbo o prostorskem redu Slovenije – PRS

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 opuščnem 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.

Koncept ureditve predvideva smotrno razporeditev objektov ter gospodarske javne infrastrukture in predvideva ustrezno število parkirnih mest za posamezne objekte, skladno z **39., 44., 97. in 100. členom**.

Ob glavnem objektu je na posamezni parceli, skladno z veljavno zakonodajo, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost in **98. členom** omenjene uredbe, dopustna postavitev enostavnih objektov, ki morajo biti oblikovno usklajeni z osnovnim objektom.

9 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

1. UVOD

1.1 UVODNA POJASNILA

S tem OPPN se načrtuje celovita ureditev območja nekdanjega Jochmannovega mlina. V območju se določi umestitev novih objektov za potrebe mestnega hotela in spremljajočih dejavnosti ter prometno in komunalno ureditev območja.

1.2 PREDMET IN NAMEN PROSTORSKEGA AKTA

Na območju je predvidena rekonstrukcija in sprememba namembnosti objekta Jochmannovega mlina ter prizidava novega objekta, ki bo skupaj z rekonstruiranim objektom mlina tvoril arhitekturno in programsko celoto novega mestnega hotela, podzemna garaža za potrebe objekta, javna parkirna hiša pod obstoječim parkiriščem ter protipoplavna ureditev območja.

Določijo se prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor, pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, pogoji glede izrabe gradbenih parcel, pogoji in merila za parcelacijo, pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI) in grajeno javno dobro, pogoji glede celostnega ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambnih potreb in pogojev glede varovanja zdravja.

2. OBMOČJE OPPN

Območje OPPN se nahaja na JV delu starega mestnega jedra Ajdovščine, na desnem bregu reke Hubelj in zajema 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 ter obsega okvirno 1,43 ha.

S prostorskimi prvinami Občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22, 10/22-popr.; v nadaljevanju: OPN) je predmetno območje OPPN opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, ZP – parkovne površine in P – območja prometne infrastrukture ter VC - območje celinskih voda.

Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme in protipoplavnih ukrepov so dopustni posegi tudi zunaj območja urejanja tega OPPN.

Z ureditvami OPPN se ne posega na območja državnih prostorskih načrtov (DPN).

3. OPIS VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNIMI OBMOČJI

Obravnavano območje, ki v večini predstavlja delno pozidan in degradiran mestni prostor, na jugu omejuje osrednja mestna prometnica Goriška cesta, na zahodu meji na staro mestno jedro oz. rimski Kastum, ki je bil kasneje pozidan kot srednjeveška mediteranska naselbina, na severu meji na pešpot in odprte zelene površine do struge reke Hubelj, ki poteka vzdolž vzhodnega roba območja.

Območje OPPN je komunalno opremljeno z občinskimi cestami in pešpotmi, vodovodnim in kanalizacijskim omrežjem, električnim SN in NN omrežjem ter omrežjem elektronskih komunikacij,

plinovodom in javno razsvetljavo. Po območju poteka tudi vod tehnološke vode do podjetja Fructal d.o.o.

4. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

Na območju je predvidena rekonstrukcija Jochmannovega mlina s pripadajočim stolpom, prizidava novega objekta (hotel s SPA) ter rušitev tovarne testenin, laboratorija in obstoječe stanovanjske hiše. Objekti za rušitev so prikazani na grafični prilogi 4.1 – Obstoječe stanje z načrtom rušitev. Objektu Jochmannovega mlina se spremeni namembnost, skladno s tem odlokom. Pod novo prizidanim delom objekta je predvidena nova podzemna garaža, pod obstoječim parkiriščem v severnem delu območja pa javna parkirna hiša, pri čemer je za obe garaži predvidena skupna uvozna rampa.

Območje OPPN se nameni hotelski dejavnosti s spremljajočim programom, prometu z urejenimi parkirnimi površinami nad in pod nivojem terena, rekreaciji in oddihu v odprtem prostoru, izvajanju protipoplavnih ukrepov ter vodnogospodarski dejavnosti.

V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj pod pogoji tega OPPN:

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

Skladno z enotno klasifikacijo objektov CC-SI so na območju OPPN dopustni naslednji objekti:

12 Nestanovanjske stavbe:

- 121 Gostinske stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (samo dejavnosti za osebno nego)
- 12420 Garažne stavbe
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev
- 12746 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje

2 Gradbeni inženirski objekti:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste
- 21122 Parkirišča izven vozišča
- 2152 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti
- 21410 Mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi
- 22140 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 2302 Elektrarne in drugi energetske objekti
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

4.1 PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI GLEDE LEGE, VELIKOSTI IN OBLIKOVANJA STAVB IN OBJEKTOV

Zasnova gradenj

Na območju je predvidena rekonstrukcija Jochmannovega mlina s pripadajočim stolpom, prizidava novega objekta (hotel s SPA) ter rušitev tovarne testenin, laboratorija in obstoječe stanovanjske hiše.

Lega objektov:

Novi objekti morajo biti od meje sosednjih zemljiških parcel odmaknjeni:

- nadzemni del prizidka hotelskega kompleksa v minimalnem odmiku, kot je prikazan v grafični prilogi 4.2 Ureditvena situacija;
- podzemni garaži v minimalnem odmiku 2,0 m;
- pri nezahtevnih in enostavnih objektih, ki so stavbe, najmanj 2,0 m od parcelne meje ali regulacijske linije, merjeno horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela objekta;
- nezahtevni in enostavni objekti ter gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe, se lahko gradijo do parcelne meje pod pogojem, da niti pri izvedbi in niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

Manjši odmik je dopusten s soglasjem lastnika sosednje parcele oziroma upravljavcem javne površine, ob zagotovljenih pogojih za varnost, uporabo in vzdrževanje objekta.

Pri rekonstrukciji objekta ni potrebno pridobiti soglasja lastnikov sosednjih zemljiških parcel, čeprav je odmik objekta od parcelne meje manjši od predpisanega. Pri rekonstrukciji se gabariti objekta praviloma ne povečajo (razen zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami), lahko pa se zmanjšajo.

Ne glede na drugi odstavek tega člena se ograje in oporni zidovi praviloma postavijo na mejo parcele s soglasjem lastnika sosednje zemljiške parcele. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje ali opornega zidu na parcelno mejo ne soglašata, je gradnja dovoljena v tolikšnem odmiku od tujih zemljišč in objektov, da niti pri izvedbi niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

Oblikovanje in velikost objektov:

- Maksimalna višina novozgrajenih objektov znaša +118,54 m.n.v. (kota venca), vendar objekti ne smejo presegati višine venca glavnega volumna Jochmannovega mlina oziroma višine obstoječega objekta Testeninke, ki je predviden za rušenje. Izjemoma lahko največ 20 % volumna prizidave minimalno presega višino venca glavnega volumna mlina, pri čemer prizidava ne sme po višini, masi ali oblikovanju konkurirati impozantnemu volumnu mlina.
- Število kletnih etaž ni omejeno, pri čemer pa je potrebno upoštevati terenske razmere, odmike in ostale pogoje, da se zagotovi izpolnjevanje bistvenih zahtev. Kleti morajo biti v celoti vkopane, izjema je prva kletna etaža, v delu, kjer je uvoz v garažo.
- Pri novogradnjah mora biti pritličje na koti vsaj 103,40 m.n.v.
- Objekt mora biti oblikovan kot na manjše volumne členjena stavbna masa različnih višin.

Oblikovanje streh:

- Strehe so lahko eno ali dvokapne ter ravne.
- Smer slemen mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta.
- Strešna kritina (izjeme so ravne strehe) naj bo valovita kritina po obliki podobna korčni kritini, od opečno rdeče do opečno rjave barve. Frčade niso dovoljene.

Oblikovanje fasad:

- Na fasadah se dovoli uporaba svetlih barv v spektru sivih barv in v spektru različnih zemeljskih barv.
- Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone.
- Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena in potrjena s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju ZVKDS).

S prizidki je treba zagotoviti skladnost celotne podobe objekta.

Nezahtevni in enostavni objekti

Na območju načrtovanih parcel namenjenih gradnji, se poleg osnovnih objektov, dovoli tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, skladno z OPN.

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

Izraba gradbenih parcel

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

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

Faktor zelenih površin, ki je razmerje med zelenimi površinami na raščenem delu in celotno površino GPS, je najmanj 0.

Faktor prekrite površine, ki je razmerje med prekritim delom GPS in celotno površino GPS, je največ 100.

Faktor raščene površine, ki je razmerje med raščenim delom GPS in celotno površino GPS, je najmanj 0.

Zunanje ureditve

Na gradbenih parcelah stavb se uredijo dostopi, ploščadi, letni vrtovi, manipulativne površine, površine za mirujoč promet ter zelene in rekreacijske površine mesta.

Na drugih gradbenih parcelah se uredi prestavitev in preureditev občinske ceste, protipoplavni ukrepi s protipoplavnimi zidovi in nasipi ter zelene in rekreacijske površine mesta.

Vse zelene površine na raščenem terenu in nad javno parkirno hišo morajo biti enotno hortikulturno oblikovane.

Parcelacija

Predlog oblikovanja gradbenih parcel je prikazan v grafični prilogi št. 8 – Načrt parcelacije.

Dopustna so manjša odstopanja od prikazanih gradbenih parcel, v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu in zasnovi objektov komunalne infrastrukture ter za tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, tehničnega, varstvenega vidika.

Dopustna so tudi manjša odstopanja od gradbenih parcel stavb, v kolikor se izkaže potreba po dodatnih prizidavah objektov ali drugih ureditvah.

5. PROMETNA INFRASTRUKTURA

Motorni promet in intervencija

Za dostop do objekta ter uvozne rampe v obe garaži se zagotovi prometna ureditev s prestativijo občinske ceste JP 503172 »Za Starim mlinom«, ki se preko obstoječega priključka navezuje na občinsko cesto LZ 001 321 (Goriška cesta – do Mercatorja).

V območju OPPN se nahaja pet kategoriziranih občinskih cest: na južni strani občinska cesta LZ 001 321 (Goriška cesta – do Mercatorja) in kolesarska pot KJ 950 101 (Goriška – Prešernova), na severni strani pešpot JP 503 181 (Trnje – Lavričev), na vzhodni strani vzdolž reke Hubelj pešpot JP 503 173 (Za gradom – ob Hublju) in po sredini območja ob objektu Jochmannovega mlina do javnega parkirišča občinska cesta JP 503 172 (Za starim mlinom). V sklopu protipoplavne in zunanje ureditve območja je predvidena prestatitev in preureditev občinske ceste JP 503 172 (Za starim mlinom), ki se preko obstoječega priključka navezuje na občinsko cesto LZ 001 321 (Goriška cesta – do Mercatorja).

Mirujoči promet

Parkirna mesta za hotelsko dejavnost se zagotavlja v sklopu podzemne garaže pod prizidanim delom objekta mestnega hotela (za goste hotela) in na nivoju terena na parkirnih mestih ob vhodu v objekt hotela. Javna parkirna mesta se zagotavlja v podzemni garaži pod obstoječim javnim parkiriščem severno, na nivoju terena pa na obstoječem parkirišču v južnem delu območja, skladno z grafično priložnost. 4.2 – Ureditvena situacija.

Nad pretežnim delom javne parkirne hiše se na nivoju terena uredijo zelene in rekreacijske površine.

6. KOMUNALNA, ENERGETSKA IN KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

VODOVODNO OMREŽJE

Predvidena je premestitev obstoječega vodovodnega priključka, ki poteka po osrednjem delu območja OPPN, od desnega brega Hublja do obstoječih objektov na zahodu.

Priključek na javni vodovod se izvede vzhodno od hotelskega kompleksa.

Po območju OPPN poteka vod tehnološke vode Fructal. Ob načrtovanih ureditvah ga je potrebno zaščititi ali po potrebi prestatiti.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Predviden je ločen sistem odvajanja odpadnih padavinskih in komunalnih odpadnih vod.

Po območju OPPN poteka vod tehnološke vode Fructal. Ob načrtovanih ureditvah ga je potrebno zaščititi ali po potrebi prestatiti.

Pri načrtovanju in izvedbi posegov je potrebno upoštevati HH elaborat in GG študijo.

Fekalna kanalizacija

Odpadne fekalne vode iz objekta mestnega hotela se odvaja preko kanalizacijskega omrežja, ki se priključki na obstoječo javno kanalizacijo odpadnih fekalnih voda zahodno od objekta.

Meteorna kanalizacija

Odpadne padavinske vode se odvaja skladno s pogoji upravljalca.

Potrebno je zadrževanje in ponikanje vseh zatavljenih in tlakovanih površin v podtalju.

Predvidi se zadrževanje novih dodatnih nepropustnih površin (strehe objektov, dostopne ceste,...) v zadrževalniku padavinske vode pred iztokom v reko Hubelj.

Vodenje obstoječih in novih meteornih kanalov ter prepustov v Hubelj preko desno obrežnega nasipa je potrebno predvideti na način, da se jih opremi s protipoplavno loputo (žabji pokrov, ipd...), da ne pride do vdora visokih vod iz struge na območje OPPN.

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Zaradi izvedbe nove prizidave k obstoječemu mlinu je potreben premik vseh obstoječih vodov električnega omrežja, ki sedaj potekajo mimo obstoječe stavbe mlina do transformatorske postaje (TP). Predviden je premik kabelske kanalizacije v posebno kineto, ki bo potekala skozi novo garažno hišo v smeri vzhod-zahod. Obstoječa TP se nadomesti z novo, južno od obstoječe, z ustrežno povečano priključno močjo oziroma kapaciteto, skladno s pogoji pristojnega distribucijskega operaterja.

Zgradi se nizkonapetostno omrežje, ki se priključi na novo TP.

ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Predvideno omrežje znotraj ureditvenega območja se naveže na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij zahodno od objekta Jochmannovega mlina, skladno s pogoji upravljalca.

OMREŽJE JAVNE RAZSVETLJAVE

Predvidena je razsvetljava z LED svetili na stebrih z možnostjo regulacije po korakih.

RAVNANJE Z ODPADKI

Zbiranje ločenih frakcij komunalnih odpadkov se zagotovi na obstoječem parkirišču severno od obravnavane prizidave, bodisi z dograditvijo oziroma povečanjem obstoječe zbiralnice odpadkov bodisi z ureditvijo samostojne zbiralnice.

PLINOVODNO OMREŽJE

Hotelski kompleks se lahko priključi na obstoječe plinovodno distribucijsko omrežje, ki poteka po južnem delu območja OPPN.

7. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Območje OPPN se nahaja na območju varstva kulturne dediščine:

- Ajdovščina – Mestno jedro, EŠD 1562,
- Ajdovščina – Stari mlin, EŠD 9607,
- Ajdovščina – Arheološko najdišče Castra.

Prenova objekta Jochmannovega mlina bo potekala v skladu z določili Ministrstva za kulturo:

Glavni objekt:

- Varuje se zunanji obod stavbe vključno z vsemi členitvami in elementi (kamnit vhodni portal in okvirji...). Nosilne historične stene in odprtine se ohranja in primerno utrdi. Dopustna je ponovna vzpostavitev pozidanih odprtín.
- Na zunanji obod ni dopustno namestiti toplotne izolacije.
- Profiliran strešni venec, ki poteka na vseh fasada, se obnovi.
- Ostanek napisa na fasadi JOCHMANN se ohranja in restavrira.
- Rekonstruira se izvorni gabarit strehe in vzpostavi opečnato strešno kritino/korec.

- Uporabiti je potrebno klasične apnene omete in beleže v enaki strukturi in obdelavi kot so obstoječi.
- Leseno stavno pohištvo se členi po obstoječem vzoru.

Splošne usmeritve:

- Dopustna je sprememba namembnosti in funkcionalne posodobitve, ki naj v čim večji meri ohranjajo kvalitetna razmerja in varovane strukture industrijskega kompleksa. Dopustni so posegi, s katerimi se bo objekt statično saniral tako, da posegi ne bodo vplivali na varovane lastnosti spomenika.
- Barvni toni zunanjih in notranjih opleskov, vseh ostalih oblikovanih elementov in stavbnega pohištva, bodo podani na podlagi poročila o sondiranju.
- Na območju Jochmannovega mлина so v primeru rušenja in izkopov za podkletitev obvezne predhodne arheološke raziskave.
- Dopustna je odstranitev testeninke in laboratorija.

Zaradi predvidene novogradnje podzemne garaže na parcelah št. 958, 955/2 in 955/4; vse k.o. Ajdovščina, so bile izvedene arheološke raziskave in izdelano Poročilo o predhodnih arheoloških raziskavah v Ajdovščini, št. 24-0107, april 2024, Avgusta d.o.o.

Za ostali del OPPN je pri posegih v zemeljske plasti prav tako potreben strokovni arheološki konservatorski nadzor. 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.

8. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE NARAVE

V območju OPPN se nahajajo varovana območja narave:

- Ekološko pomembno območje: Dolina Vipave, ID 92500,
- Natura 2000: Dolina Vipave, ID SI3000226.

Načrtovane ureditve ne bodo vplivale na varovana območja narave.

V skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica, št. 3563-0475/2024-2, datum 6. 11. 2025 ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravo in varovana območja.

9. OGROŽENA OBMOČJA

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

Po opozorilni karti erozije se območje OPPN nahaja na opozorilnem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi ter po karti verjetnosti pojavljanja plazov na plazljivem območju.

S HH elaboratom, je bilo ugotovljeno, da je pojav erozije vezan predvsem na območja struge Hublja in Lokavščka. Obravnavano območje je pri stoletnih vodah uvrščeno v mali razred erozijske nevarnosti.

Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z varstvom pred škodljivim delovanjem voda in potresno ogroženostjo.

Projektni pospešek tal na območju OPPN je 0,225 g.

Območje OPPN je poplavno ogroženo. S HH elaboratom, je bilo ugotovljeno, da se manjši del obravnavanega območja OPPN v obstoječem stanju nahaja v razredu majhne poplavne nevarnosti, večji del pa v razredu preostale poplavne nevarnosti. Predvidene ureditve se nahajajo samo v razredu preostale nevarnosti in ne tangirajo stoletnih voda. Izvedba predvidenih posegov je možna ob izvedbi dodatnih ukrepov, ki jih je potrebno izvesti pred koncem izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev.

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

Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

Za zmanjšanje vpliva novogradnje na poplavno stanje in končni recipient (Hubelj), je potrebno znotraj območja izvesti določene omilitvene ukrepe, ki preprečujejo poslabšanje obstoječega stanja. Predvidena je izvedba naslednjih omilitvenih ukrepov:

- izvedbo protipoplavnega ukrepa do prikazane meje posega vzdolž desnega brega Hublja (izvedba protipoplavnega zidu, nasipa ali druge ureditve, ki preprečujejo prelivanje visokih vod na območje novogradnje),
- zadrževanje in ponikanje vseh zatravljenih in tlakovanih površin v podtalju,
- zadrževanje novih dodatnih nepropustnih površin (strehe objektov, dostopne ceste, ipd.) v zadrževalniku padavinske vode pred iztokom v Hubelj,
- izvedba kote vhodov in odprtín v nove objekte na koti minimalno 103,40m.n.v. Predvideti je potrebno tudi ustrezne protipoplavne montažne panele, protipoplavna vrata ali podobno, da se nov objekt izvede poplavno odporen in se prepreči vdor poplavne vode v objekt v primeru ekstremnih nepredvidenih dogodkov ali havarij,
- izvedba uvoza v garažno hišo na koti minimalno 103,40m.n.v. (s tem je zagotovljeno nadvišanje nad koto Q500). Predvideti je potrebno tudi ustrezne protipoplavne montažne panele, protipoplavna vrata ali podobno, da se uvoz v garažno hišo izvede poplavno odporen in se prepreči vdor poplavne vode v objekt v primeru ekstremnih nepredvidenih dogodkov ali havarij,
- vodenje obstoječih in novih meteornih kanalov v Hubelj preko desno obrežnega nasipa je potrebno predvideti na način, da se jih opremi s protipovratno loputo (žabji pokrov, ipd...), da ne pride do vdora visokih vod iz struge na obravnavano lokacijo,
- na obstoječem poplavnem območju ob obstoječi stavbi mlina na južnem delu OPPN je potrebno ohraniti obstoječe kote in konfiguracijo terena brez nadvišanja površin,
- vhode v obstoječi objekt je potrebno izvesti na koti minimalno 102,45m.n.v. (nad koto petstoletnih poplavnih voda, ki v območju obstoječega mlina segajo do kote 102,38m.n.v). Predvideti je potrebno tudi ustrezne protipoplavne montažne panele, protipoplavna vrata ali podobno, da se obstoječi objekt izvede poplavno odporen in se prepreči vdor poplavne vode v objekt v primeru ekstremnih nepredvidenih dogodkov ali havarij.

Pri projektiranju je potrebno upoštevati HH elaborat ter GG študijo.

Zemeljska dela naj se izvajajo v sušnem obdobju, ko so vodostaji podzemne vode nizki.

V fazi izvedbe je potrebno izvajati geološko geomehanski nadzor, ki bo sproti preverjal odstopanja od predvidenih razmer ter ustreznosti temeljnih tal in po potrebi podal dodatna navodila. Nadzor se nanaša na ustreznost temeljnih tal pod temelji in izvedbo vkopnih brežin oz. zaščito gradbene jame.

10 POVZETEK ZA JAVNOST