

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-179 in ŽP-03, kateri imata v veljavnem OPN občine Ajdovščina opredeljeno podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine. Za območje 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 s 50. členom OPN so opredeljene dopustne namembnosti oziroma dejavnosti po namenski rabi prostora:

- **(1011) stanovanjske površine (SS)**

Dopustne so naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- bivanje – stanovanja;
- delo na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje (ne povzročajo večjih vplivov kot bivanje samo);
- terciarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za krajevne potrebe stanovanjskega območja, brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje;
- kvartarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za krajevne potrebe stanovanjskega območja.

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:

S	območja stanovanj
SS	stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi
SK	površine podeželskega naselja
SB	stanovanjske površine za posebne namene

NAS_IME	EUP_OZN	PPNRP_OZN	OPPN_OZN	OPPN_PIP	OPPN_ODL	Pov. v m ²
Ajdovščina	[OPPN]	BC	OPPN*	del območja	3/21	35.519,23
	AJ-179 SS					
	[OPPN]	SS	OPPN	OPPN (e+dv)		21.002,28
Žapuže	ŽP-03 PC [OPPN]	PC	OPPN	OPPN (p)		1.072,39
	ŽP-03 SS [OPPN]	SS	OPPN	OPPN (e+dv)		17.612,55

Skladno s 119. členom OPN se za izračun števila parkirišč glede na dejavnost oziroma namembnost objekta uporablja naslednja merila:

- stanovanjske stavbe:
 - o 1,5 PM / stanovanje do 50 m² neto površine
 - o 2 PM / stanovanje nad 50 m² neto površine
 - o 3 PM / stanovanje nad 100 m² neto površine

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 stanovanjska zazidava je predvidena na neizkoriščenem in v veliki večini zaraščenem območju, na vzhodnem robu Ajdovščine. 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 stanovanjska zazidava je načrtovana na neizkoriščenem zemljišču ob obstoječem naselju, 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.