



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor območja Soče

Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica

T: 05 338 38 70

E: gp.drsv-ng@gov.si

www.dv.gov.si

Številka: 35024-242/2025-2

Datum: 27.02.2026

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 129. člena v povezavi s drugim in tretjim odstavka 122. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1), naslednje

M N E N J E
s področja upravljanja z vodami
k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v
Ajdovščini

Pri pripravi osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v Ajdovščini, (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelala družba IB Studio, d.o.o., Ulica 15.maja 13, 6000 Koper, št.naloge 11/24 v decembru 2025 niso bile v celoti upoštevane Smernice s področja upravljanja z vodami, predpisi s področja upravljanja z vodami in konkretne smernice s področja upravljanja z vodami št. 35020-124/2024-7 z dne 03.12.2024, zato na predmetni Osnutek OPPN izdajamo **negativno mnenje**.

O b r a z l o ž i t e v :

S strani Ministrstva za naravne vire in prostor, Dunajska 48, 1000 Ljubljana je bila v pristojno reševanje na Direkcijo RS za vode, Sektor območja Soče, z dne 23.12.2025 odstopljena vloga Občina Ajdovščina, Cesta 5.maja 6a, 5270 Ajdovščina posredovana po pooblaščenju IB Studio, d.o.o., Ulica 15.maja 13, 6000 Koper za podajo 1. mnenja na osnutek prostorskega akta OPPN za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v Ajdovščini, ID št. PA:4175.

Vlogi je priložila osnutek OPPN v elektronski obliki na vpogled na spletnem strežniku občine, gradivo med drugim vsebuje:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v Ajdovščini – osnutek besedila odloka s spremljajočo dokumentacijo
- Pobuda za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v Ajdovščini, št. 11/24, izdelal: IB Studio, d.o.o., Ulica 15.maja 13, 6000 Koper, november 2024
- Študija: Izdelava hidrološko hidravlične študije za območje Slejkoti in Bizjaki v občini Ajdovščina-soseska Bizjaki I. in II., št. P573/23, izdelal: Inštitut za vodarstvo, d.o.o., Hajdrihova 28a, 1000 Ljubljana, November 2024,
- Geološko geomehanska študija, št. 5219-247/2022-01, izdelal: Geologija d.o.o. Idrija, Prešernova cesta 2, 5280 Idrija, julij 2023

ZV-1 v šestem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda mnenje v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju, s katerim ugotovi ali so bile podane smernice upoštevane.

Območje OPPN glede na razpoložljive informacije in vpogled v evidence, s katerimi naslovni organ razpolaga, tangira vodotok 2.reda s pripadajočim vodnim in priobalnim zemljiščem (Prelog) in se nahaja na območju, ki je evidentirano kot erozijsko in plazljivo območje. Pozidava območja bo rezultirala v časovni in količinski prerazporeditvi odtokov, ki tangirajo vodotok in sistem odvodnje mesta.

V konkretnih smernicah št. 35020-124/2024-7 z dne 03.12.2024 je bilo določeno, da je potrebno zaradi neposredne bližini vodotoka prikazati zakonsko predpisane odmike od vodnega zemljišča, preveriti ali je predmetno območje poplavno varno in primerno za gradnjo stanovanjskih objektov s spremljajočo infrastrukturo v smislu vpliva na erozijo in plazenje, ob upoštevanju načrtovanih rešitev odvodnje, ki tangira odvodnike in vodotoke (posredno ali neposredno) območja, v smislu vpliva na vode, vodni režim in poplavno varnost.

Upoštevati je potrebno prepovedi in omejitve, ki se nanašajo na plazljiva in erozijska območja v skladu z ZV-1. Preveriti je potrebno ali razmere na območju omogočajo željene posege (kumulativa vseh posegov načrtovanih znotraj OPPN) in v kolikor ja pod kakšnimi pogoji vključno z omilitvenimi ukrepi, ki jih je potrebno umestiti v prostor.

V smernicah je posebej izpostavljeno, da morajo biti rešitve odvajanja padavinskih voda usklajene s konceptom urejanja odvodnje na celotnem poselitvenem območju mesta v povezavi z obstoječim stanjem in novimi pozidavami (sprejemljiva sprememba odtočnih koeficientov, kumulativa vpliva posegov, potrebni ukrepi na kanalizacijskem sistemu, itd.).

Posebno pozornost je potrebno nameniti tudi, da se v primerih novih pozidav (ki imajo za posledico spremembo odtočnih koeficientov) obremenitev sistema površinskih odvodnikov ne povečuje in z posegi stanje ne poslabšuje – torej, da se padavinska voda zadrži na lokaciji oziroma v kolikor tla to omogočajo razmišlja v smeri rešitev z odvajanjem meteorne vode v okolje s ponikanjem. Upoštevajoč danosti konkretnih lokacij in izhajajoč iz strokovnih podlag, ki so zahtevane v smernicah.

Pri izdelavi vsebin je potrebno upoštevati tudi, da je na območju Vipavske doline (za porečje Vipave) v izdelavi je celovita hidrološko hidravlična študija z namenom evidentiranja in reševanje poplavne problematike z določitvijo celovitih ukrepov za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na celotnem porečju Vipave. Vse ureditve morajo biti usklajene s celovito hidrološko hidravlično študijo. Nadalje je bilo pojasnjeno, da zaprosilu priložena študija: Izdelava hidrološko hidravlične študije za območje Slejkoti in Bizjaki v občini Ajdovščina-soseska Bizjaki I. in II., št. P573/23, izdelal: Inštitut za vodarstvo, d.o.o., Hajdrihova 28a, 1000 Ljubljana, November 2024 **ne obravnava poplavne varnosti območja (fluvialne poplave) – v tem kontekstu je naslov nekoliko zavajajoč zato ga je potrebno ustrezno korigirati in izdelati tudi strokovno podlago, ki bo obravnavala manjkajoče vsebine upoštevajoč tudi, da na območju Vipavske doline za porečje Vipave (reka Vipava s pritoki) potekajo aktivnosti - v izdelavi je celovita hidrološko hidravlična študija z namenom evidentiranja in reševanje poplavne problematike z določitvijo celovitih ukrepov za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na celotnem porečju Vipave. Vse ureditve morajo biti usklajene s celovito hidrološko hidravlično študijo.**

Glede na ugotovljena neskladja predmetnega Osnutka OPPN s konkretnimi smernicami vam podajamo naslednje usmeritve za odpravo ugotovljenih nepravilnosti, ki jih je potrebno v postopku priprave OPPN upoštevati:

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

Vse načrtovane rešitve v OPPNju morajo izhajati in biti usklajene s strokovnimi podlagami. V strokovnih podlagah naj bodo obdelane vse tiste vsebine iz katerih bo razvidno, da zaradi posega ne bo negativnega vpliva na vode, vodni režim, poplavno varnost območja, da umestitev ne bo imela negativnega vpliva na erozijske procese in stabilitetne razmere kot je podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju.

2. Vsi objekti in naprave s pripadajočo interno komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno s 14. in 37. členom ZV-1 odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, ki ga predmetni prostorski akt tangira, 5 m pri vodotokih 2. reda (potok Prelog). Pas priobalnega zemljišča in navedene odmike v območju ureditve je treba v dokumentaciji, priloženi vlogi za izdajo mnenja k OPPN, označiti in kotirati (situativni prikaz in prečni prerezi).

V sklopu OPPN je potrebno predvideti parcelo vodnega zemljišča potoku Prelog.

3. Pri izbiri trase komunalnih vodov (gospodarske javne infrastrukture) je potrebno predvideti čim manjše število prečkanj vodotokov, na delih, kjer trasa poteka vzporedno z vodotokom, pa je potrebno zagotoviti odmik od meje vodnega zemljišča skladno s tč. 1.2 teh smernic zaradi zagotovitve nemotenega dostopa do vodotoka s strojno mehanizacijo pooblaščenemu izvajalcu gospodarske javne službe. Navedene odmike je potrebno upoštevati tudi pri lociranju jaškov in nadzemnih objektov (drogovi in ostale spremljajoče gradnje).

Vsa eventualna prečkanja je potrebno načrtovati na način, da ne bo v nobenem primeru moten odtok voda, da ne bo zmanjšana prevodna sposobnost struge vodotoka ter da je preprečena erozija brežin in drugih zemljišč.

Pri eventuelnih prečkanjih pod vodotokom je potrebno upoštevati, da mora biti teme komunalnega voda minimalno 1,00 m pod dnom urejenega vodotoka oz. minimalno 1,50 m pod dnom nezavarovanega vodotoka.

Pri eventuelnih prečkanjih nad vodotokom v stacionaži premostitvenih objektov morajo biti komunalni vodi vgrajeni v ali ob mostno konstrukcijo, pri čemer se v nobenem primeru ne sme zmanjševati pretočnega profila mostu.

4. Pri izdelavi OPPN je potrebno upoštevati Uredbo o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/2008) in Pravilnik o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Ur.l. RS, št.60/2007).

Sestavni del dokumentacije, priložene vlogi za izdajo mnenja k OPPN, mora biti strokovna podlaga - hidrološko-hidravlična analiza, v kateri bo prikazana poplavna varnost območja za stanje pred posegom in po posegu z vrisano koto Q100 in preverba vpliva na poplavno varnost območja dolvodno (glej tudi obrazložitve).

Op: v vmesnem času je bila uveljavljena Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 34/2025)

5. Sestavni del dokumentacije, priložene vlogi za izdajo mnenja k OPPN, mora biti strokovna podlaga, v kateri bo prikazan teritorialni obseg in rešitev odvajanja in čiščenja vseh odpadnih vod (komunalne in padavinske, vključno z zalednimi in drenažnimi,) in vpliv spremembe odtočnih koeficientov na sistem odvodnikov območja.

Razvidno mora biti, da so rešitve usklajene s konceptom urejanja odvodnje na celotnem poselitvenem območju.

Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...).

Pri načrtovanju kanalizacijskega omrežja za padavinsko vodo je potrebno upoštevati tretji odstavek 24. člena Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19 in 194/21), ki določa, da mora investitor, lastnik ali upravljavec javnega kanalizacijskega omrežja za odvajanje izključno padavinske odpadne vode pri načrtovanju, gradnji, rekonstrukciji, obratovanju ali vzdrževanju omrežja zagotoviti izvedbo tehničnih ukrepov za zadrževanje padavinske odpadne vode.

Pri pripravi vsebin je potrebno upoštevati tudi:

- Rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19 in 194/21).
 - Na območju predmetnega OPPN mora biti kanalizacijski sistem projektiran v strogo ločenem sistemu.
 - Definirane morajo biti vse vrste odpadnih voda iz območja OPPN (padavinske, zaledne, drenažne, komunalne, itd) tako iz površin javne infrastrukture kakor tudi posameznih enot.
 - Vse padavinske odpadne vode iz zaledja ali iz območja morajo biti neškodljivo za tretje osebe speljane v kanalizacijo za odvajanje padavinske odpadne vode oziroma naravni odvodnik preko peskolovov in lovilcev olj.
 - Iztoki jarkov in kanalov v vodotok morajo biti urejeni z iztočnimi glavami in tlakovanjem brežine in dna vodotoka na mestu izpusta.
 - Kanalizacijski sistem na območju predmetnega OPPN mora biti projektiran kot celovita rešitev odvajanja odpadnih voda. Dimenzioniran mora biti tako, da bo nanj mogoče priključiti vse predvidene objekte, z jasno opredeljenim številom priključenih objektov oziroma opredeljeno količino odpadne vode po posameznem objektu in površinah.
 - Kanalizacijski sistem mora biti dimenzioniran tako, da bo v primeru fazne pozidave možno priključevanje tudi vseh naslednjih faz na sistem odvajanja in čiščenja odpadnih vod. Posamezna faza mora biti zasnovana kot funkcionalno zaključena celota.
 - Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda iz urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...).
 - S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati obstoječe odtočne razmere padavinske vode.
 - Če možnost priključitve na javno kanalizacijo ne obstaja, je treba padavinske odpadne vode z obravnavanega območja ponikati, pri čemer mora biti ustreznost izbire načina ponikanja (individualno ali skupno) dokazana tako v količinskem kot v kvalitativnem smislu. Možnost ponikanja mora izhajati iz strokovne podlage (hidrogeološko geomehanskega elaborata). Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.
 - V strokovni podlagi mora biti za primer odvajanja odpadnih vod v vodotok podana analiza vodnega režima s preverbo sposobnosti prevajanja vodotoka za dodatne količine odpadnih vod iz območja OPPN in preverjen vpliv na poplavno varnost vodotoka, ki ga odvodnja tangira. Pred odvajanjem dodatnih vodnih količin, je potrebno predvideti dodatne ukrepe in rešitve (npr. zadrževanje pred iztokom v vodotok), ki morajo biti obdelani in prikazani na nivoju idejnega projekta in predloženi vlogi za izdajo mnenja k OPPN.
6. Upoštevati je potrebno prepovedi in omejitve, ki se nanašajo na plazljiva in erozijska območja v skladu z ZV-1. Vlogi za izdajo mnenja k OPPN je potrebno priložiti hidrogeološko-geomehansko študijo območja ter opredeliti vplive, ki jih bodo imeli željeni posegi, vključno s spremljajočo infrastrukturo, na erozijske procese in stabilitetne razmere ter podati potrebne ukrepe in rešitve. Izhajati je potrebno iz konkretnih terenskih raziskav ter potrebne rešitve – omilitvene ukrepe konkretizirati ter umestiti v prostor.

V kolikor projektne rešitve predvidevajo ponikanje mora strokovna podlaga vsebovati tudi preverbo možnosti ponikanja predvidenih količin.

7. **V kolikor je izhajajoč iz točk 3. in 4. predvidena ureditev vodotoka je potrebno vlogi za izdajo mnenja priložiti tudi projekt ureditev vodotoka, ki bo izdelan na nivoju IDZ.**

8. V dokumentaciji, predloženi vlogi za izdajo mnenja k OPPN, morajo biti prikazane vse ureditve na situaciji v ustreznem merilu, iz katere bo razvidna dispozicija objektov ter vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura. Definirane morajo biti tudi vse vrste odpadnih voda z območja (padavinske, vključno z morebitnimi zalednimi in drenažnimi, komunalne, eventuelne industrijske), prikazane rešitve odvajanja le-teh ter definirani tipi posameznih elementov odvodnje (zadrževalniki, peskolovi, ponikovalnice, lovilci olj,...).
9. V primeru fazne gradnje je potrebno posamezne faze definirati (tako po obsegu kot po času gradnje) in opredeliti kot funkcionalno zaključene enote, upoštevajoč takšno faznost gradnje, ki ne bo imela negativnih vplivov na vodni režim ali stanje voda (navedeno mora biti prikazano in obdelano na ustreznem strokovnem nivoju in mora nedvoumno izhajati iz besedila odloka in spremljajoče dokumentacije).
10. Način odvajanja in čiščenja vseh odpadnih voda mora biti opredeljen tudi v besedilu prostorskega akta (odloka). Iz odloka mora biti razvidno, da je izvedba javne kanalizacije pogoj za pričetek pozidave.

Iz tekstualnega dela odloka (besedilo odloka + obrazložitev) mora nedvoumno izhajati faznost gradnje in pogoji za pričetek gradnje znotraj posamezne faze in katera infrastruktura je pogoj za izvedbo posameznih objektov znotraj enot.

Izhajajoč iz navedenega (ob upoštevanju pojasnila in interpretacije zahtevka na sestanku 27.02.2026) je potrebno predložiti vse manjkajoče vsebine, dopolniti obstoječe in celotno dokumentacijo medsebojno uskladiti (strokovne podlage, okoljsko poročilo, odlok itd) ter predložiti integralno usklajeno dokumentacijo.

Pripravila:

Janja Kravanja, u.d.i.g.

podsekretarka

**Janja
Kravanja**

Digitalno podpisal
Janja Kravanja
Datum: 2026.02.27
11:10:40 +01'00'

Tadej Srebrnič, u.d.i.vki.
vodja sektorja

Vročiti:

- IB STUDIO, d.o.o., Kampel 114, 6000 Koper, info@ibstudio.si -po elektronski pošti

V vednost:

- Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a 5270 Ajdovščina, irma.kraps@ajdovscina.si --po elektronski pošti