

DOPOLNJEN OSNUTEK

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
(OPPN) JOCHMANNOV MLIN

- SPREMLJAJOČE GRADIVO -



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

Koper, maj 2026

VSEBINA

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Smernice nosilcev urejanja prostora
5. Mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Elaborat ekonomike
7. Okoljsko poročilo
8. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
9. Obrazložitev in utemeljitev
10. Povzetek za javnost

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 seznajena 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)

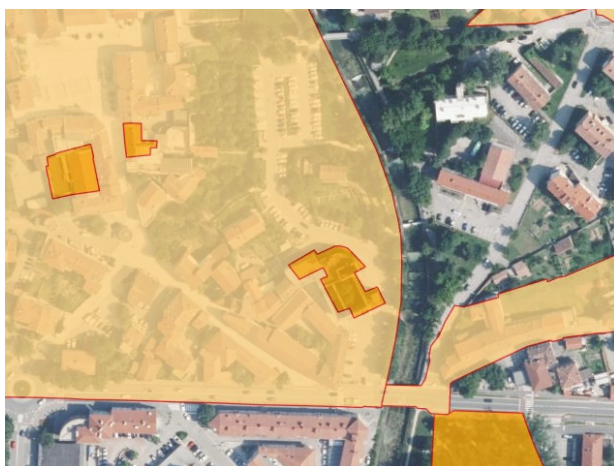
Varstvo vodnih virov, podtalnice in voda:

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/>)

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 so bila pridobljena naslednja mnenja NUP:

- RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje,
- Komunala Ajdovščina d.o.o.,
- Občina Ajdovščina.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

T: 01 471 33 22

F: 01 431 81 17

E: gp.dgZR@urszr.si

www.sos112.si

Številka: 350-82/2026-3 - DGZR

Datum: 04. 05. 2026

Na podlagi vloge Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6 a, Ajdovščina, ki jo po pooblastilu zastopa IB Studio, d. o. o., Ulica 15. maja 13, Koper (v nadaljevanju vlagatelj), z dne 23. 4. 2026, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNOrg, 117/22 in 57/25) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22) naslednje

MNENJE

**k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
Jochmannov mlin (ID 4901)**

Vlagatelj je z vlogo, z dne 23. 4. 2026, ki smo jo prejeli 23. 4. 2026, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu poda mnenje k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Jochmannov mlin. Vlagatelj je do gradiva omogočil elektronski dostop prek spletnega strežnika.

Skladno z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZUreP-3) morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Po pregledu priloženega gradiva ugotavljamo, da je treba vsebino dopolniti.

- prva alineja prvega odstavka 32. člena naj se dopolni, tako da bodo poleg odnikov med objekti in protipožarnih ločitev vključeni tudi odniki od meje parcel;
- 32. člen naj se dopolni z vsebino glede sončnih elektrarn: »Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske 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.« (Obrazložitev: 23. člen Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22));

Pripravila:

Irena Zupančič
višja svetovalka I

Leon Behin
sekretar
generalni direktor

Poslano:

- IB Studio, d. o. o., Ulica 15. maja 13, Koper (info@ibstudio.si).



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

T: 01 471 33 22

F: 01 431 81 17

E: gp.dgZR@urszr.si

www.sos112.si

Številka: 350-82/2026-5 - DGZR

Datum: 12. 05. 2026

Na podlagi vloge Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6 a, Ajdovščina, ki jo po pooblastilu zastopa IB Studio, d. o. o., Ulica 15. maja 13, Koper (v nadaljevanju vlagatelj), z dne 23. 4. 2026, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNOrg, 117/22 in 57/25) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22) naslednje

MNENJE

**k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
Jochmannov mlin (ID 4901)**

Vlagatelj je z vlogo, z dne 23. 4. 2026, ki smo jo prejeli 23. 4. 2026, in dopolnitvijo vloge, prejeto 11. 5. 2026 po elektronski pošti, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu poda mnenje k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Jochmannov mlin. Vlagatelj je do gradiva omogočil elektronski dostop prek spletnega strežnika in na podlagi dopisa št. 350-82/2026-3-DGZR z dne 4. 5. 2026 posredoval dopolnjeno gradivo po elektronski pošti.

Skladno z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZUreP-3) morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Po pregledu priloženega gradiva ugotavljamo, da je v njem opredeljena vsebina s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, zato Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Jochmannov mlin izdaja **pozitivno mnenje**.

Pridobivanje mnenja Ministrstva za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje, v postopku izdaje gradbenega dovoljenja skladno z Gradbenim zakonom (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNSPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25) ni potrebno, saj v navedenem postopku ni mnenjedajalec.

Pripravila:

Irena Zupančič
višja svetovalka I

Leon Behin
sekretar
generalni direktor

Poslano:

- IB Studio, d. o. o., Ulica 15. maja 13, Koper (info@ibstudio.si).

MNENJE PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

naziv mnenja

**MNENJE K PRIKLJUČITVI IN H GRADNJI V
VAROVALNEM PASU VODOVODA**

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	KOMUNALA AJDOVŠČINA d.o.o.
naslov	GORIŠKA CESTA 23B, 5270 AJDOVŠČINA
št. mnenja	3788/V
datum	14. 05. 2026
predpis oz. podlaga za mnenje	Odlok o oskrbi s pitno vodo na območju občine Ajdovščina (Uradni list R.S. Št. 57/09, 47/11, 88/12 in 50/16)
postopek vodil	DAVID SLEJKO dipl. inž.
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	LUKA JEJČIČ univ. dipl. inž.
podpis	 

INVESTITOR

INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe	Občina Ajdovščina
naslov ali poslovni naslov družbe	Cesta 5. maja 6a , 5270 Ajdovščina, Slovenia

POOBLAŠČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe	IB STUDIO d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Ulica 15. maja 13, 6000 Koper, Slovenia

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	OPPN Jochmannov mlin
kratek opis gradnje	OPPN Jochmannov mlin

PODATKI O DOKUMENTACIJI

številka projekta	2/24
datum izdelave	April 2026
projektant (naziv družbe)	IB STUDIO d.o.o.

POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE

podatki se vpišejo, kadar gre za objekt z vplivi na okolje

številka poročila	
datum izdelave poročila	
izdelovalec poročila	

MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

	Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja
☒	JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca
☐	NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za PZI	
pogoji za izvajanje gradnje	
pogoji za uporabo objekta	

OBRAZLOŽITEV MNENJA

obrazložitev mnenja (strokovna in pravna utemeljitev)	MNENJE K PRIKLJUČITVI NA VODOVOD Rešitve v OPPN dokumentaciji so ustrezne. Predvidena je premestitev obstoječega vodovodnega priključka, ki poteka po osrednjem delu območja OPPN, od desnega brega Huhlja do obstoječih objektov na zahodu. Priključek na javni vodovod se izvede vzhodno od hotelskega kompleksa. Po območju OPPN poteka vod tehnološke vode Fructal DN200. Ob načrtovanih ureditvah ga je potrebno zaščititi ali po potrebi prestaviti.
--	---

☐	obrazložitev mnenja z navedbami strokovnih in pravnih podlag je v prilogi
--------------------------	---

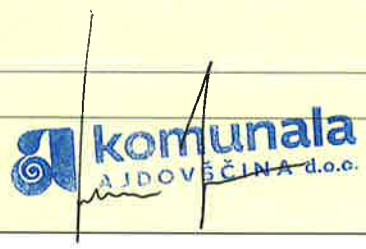
PRILOGA

☐	Obrazložitev
--------------------------	--------------

MNENJE PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

naziv mnenja

MNENJE KOMUNALNI ODPADKI AJDOVŠČINA

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	KOMUNALA AJDOVŠČINA D.O.O.
naslov	GORIŠKA CESTA 23B, 5270 AJDOVŠČINA
št. mnenja	3788/O
datum	20.5.2026
predpis oz. podlaga za mnenje	Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Ajdovščina (Uradni list RS št. 28/21, 118/2023)
postopek vodil	SILVANA KODRIČ, inž. agr.
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	LUKA JEJČIČ, univ. dipl. inž.
podpis	

INVESTITOR

INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe	Občina Ajdovščina
naslov ali poslovni naslov družbe	Cesta 5. maja 6a , 5.270 Ajdovščina,

INVESTITOR 2

ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	

INVESTITOR 3

ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	

POOBLAŠČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe	IB STUDIO d.o.o.
naslov ali poslovni naslov družbe	Ulica 15. maja 13, 6.000 Koper

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	OPPN Jochmannov mlin
kratek opis gradnje	rekonstrukcija in sprememba namembnosti objekta Jochmannovega mlina ter prizidava novega objekta

PODATKI O DOKUMENTACIJI

številka projekta	2/24
datum izdelave	April 2026
projektant (naziv družbe)	IB STUDIO d.o.o.

POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE

podatki se vpišejo, kadar gre za objekt z vplivi na okolje

številka poročila	
datum izdelave poročila	
izdelovalec poročila	

MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja

- ☒ JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca
- ☐ NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za PZI	
pogoji za izvajanje gradnje	
pogoji za uporabo objekta	

OBRAZLOŽITEV MNENJA

obrazložitev mnenja
(strokovna in pravna utemeljitev)

Rešitev v projektni dokumentaciji z umestitvijo zbiralnice ločenih frakcij komunalnih odpadkov je ustrezna. V zbiralnici se bo ločeno zbiralo pet frakcij odpadkov.

Investitor mora prijaviti pričetek izvajanja dejavnosti Komunali Ajdovščina d.o.o. najmanj 15 dni pred pričetkom uporabe objekta in skleniti pogodbo o opravljanju storitev ravnanja s komunalnimi odpadki.

- ☐ obrazložitev mnenja z navedbami strokovnih in pravnih podlag je v prilogi

PRILOGA

- ☐ Obrazložitev



Št. zadeve: 3511-309/2025 - 3

Datum: 7. 5. 2026

Občina Ajdovščina, na podlagi 129 člena v povezavi z 121. – 122. členu Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju ZUreP-3), 108. in 109. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE) ter 13. člena Odloka o občinskih cestah v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 106/12, 9/16 in 27/17), izdaja

POZITIVNO PRVO MNENJE
s področja upravljanja z občinskimi cestami
za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta
za ureditev območja Jochmanov mlin
identifikacijska številka: 4901

Občina Ajdovščina podaja pozitivno prvo mnenje na osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditev območja Jochmanov mlin (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO, d.o.o., Ulica 15. maja 13, 6000 Koper, pod številko 2/24 v mesecu aprilu 2026 in za katerega je bil sprejet Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditev območja Jochmanov mlin (Uradni list RS, št. 19/2024).

Obrazložitev

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6.a, 5270 Ajdovščina je po pooblaščenju podjetju IB STUDIO, d.o.o., Ulica 15. maja 13, 6000 Koper dne 23. 4. 2026 poslala poziv, v skladu s prvim odstavkom 129. člena v povezavi z 121 - 122. členom ZUreP-3, za podajo prvega mnenja na osnutek OPPN s področja občinskih cest. Na območju OPPN potekata naslednji občinski cesti: JP 503 172 »za starim mlinom«, ki se prestavi in JP 503 173 »za gradom ob Hublju«, ki se po delih na komunalni infrastrukturi povrne v prvotno stanje.

108. člen ZCes-2 določa, da upravljavca občinskih cest in način izvajanja nalog upravljanja določi pristojni organ občine s splošnim aktom.

13. člen Odloka o občinskih cestah v Občini Ajdovščina določa, da občina opravlja strokovno – tehnične, razvojne, organizacijske in upravne naloge za gradnjo, vzdrževanje in varstvo občinskih cest in kolesarskih poti. Med te naloge spada tudi izdaja soglasij v skladu z ZCes-2 oziroma smernic in mnenj v skladu z zakonom, ki ureja prostor.

109. člen ZCes-2 določa, da je zaradi razvoja občinskega cestnega omrežja, preprečitve škodljivih vplivov emisij prometa na bivalno okolje ter preprečitve vplivov drugih neposrednih prostorskih ureditev na občinsko cesto in promet na njej, ob teh cestah varovalni pas, v katerem je raba prostora omejena.

Pripravil: Simon Mislej

Tadej Beočanin
Župan

6 ELABORAT EKONOMIKE

ELABORAT EKONOMIKE OPPN Jochmannov mlin (Elmarkt d.o.o., maj 2026)

Investitor: OBČINA AJDOVŠČINA
Cesta 5. maja 6a

5270 Ajdovščina

Izdelovalec: ELMARKT, ekonomski, finančni
in investitorski inženiring, d.o.o.,
Sončna pot 42

6320 Portorož – Portorose

ELABORAT EKONOMIKE

OPPN Jochmannov mlin

Izdelano v skladu z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike
(Uradni list RS, št. 45/19, in 199/21 – ZureP-3)

št.: EE 006/2026

V Ajdovščini, maja 2026

ELMARKT d.o.o.,
Direktor:
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.



IZJAVA

Izdelovalca Elaborata ekonomike:

ELABORAT EKONOMIKE

za izvedbo investicijskega projekta

OPPN Jochmannov mlin

(št. EE 006/2026)

je izdelan skladno z določili:

Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19, in 199/21 – ZureP-3)

Koper, maj 2026

ELMARKT d.o.o.,
Direktor:
Andraž Eller, univ. dipl. ekon.



KAZALO VSEBINE

1 UVODNO POJASNILO	6
1.1 Uvod s ključnimi ugotovitvami	6
1.2 Osnovna zakonska in strokovna izhodišča	8
2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA.....	11
2.1 Izhodiščno stanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	11
2.2 Prometna ureditev in mirujoči promet.....	12
2.3 Vodovodno omrežje	14
2.4 Kanalizacijsko omrežje – komunalne odpadne vode	15
2.5 Meteorna kanalizacija in odvodnjavanje padavinskih voda	15
2.6 Elektroenergetsko omrežje	16
2.7 Elektronsko komunikacijsko omrežje	17
2.8 Omrežje javne razsvetljave	18
2.9 Ravnanje z odpadki.....	19
2.10 Plinovodno omrežje.....	20
3 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	23
3.1 Povzetek družbene infrastrukture in obstoječe zmogljivosti	23
3.2 Ocena potreb in opisna ocena investicij.....	23
4 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	25
4.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo.....	25
4.1.1 Namenska raba prostora.....	25
4.1.2 Površine območja prostorske ureditve	28
4.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave ter prostorski izvedbeni pogoji	30
4.2 Metodološka izhodišča za oceno stroškov	35
4.3 Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	36
5 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST	41
5.1 Viri finančnih sredstev	41
5.2 Etapnost izvedbe opremljanja	42
6 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ.....	44

KAZALO TABEL

Tabela 1: Ocena stroškov komunalne opreme po Prilogi 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike	38
Tabela 2: vrednost investicije, po stalnih cenah, v EUR	39
Tabela 3: viri financiranja, v EUR	42
Tabela 4: okvirni časovni načrt	43

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	21
Slika 2: Namenska raba prostora na območju OPPN Jochmannov mlin	27
Slika 3: Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem.....	29
Slika 4: Ureditvena situacija.....	34

1 UVODNO POJASNILO

1.1 Uvod s ključnimi ugotovitvami

Občina Ajdovščina pripravlja Občinski podrobni prostorski načrt Jochmannov mlin, s katerim se načrtuje celovita ureditev območja nekdanjega Jochmannovega mlina. OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalne, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

Območje OPPN se nahaja na jugovzhodnem delu starega mestnega jedra Ajdovščine, na desnem bregu reke Hubelj. Območje 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. Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme in protipoplavnih ukrepov so dopustni posegi tudi zunaj območja urejanja OPPN.

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. Predvideni sta tudi podzemna garaža za potrebe objekta in javna parkirna hiša pod obstoječim parkiriščem. Zaradi lege območja ob reki Hubelj so pomemben sestavni del načrtovane prostorske ureditve tudi vodnogospodarske in protipoplavne ureditve, ki pogojujejo varno izvedbo načrtovanih posegov in njihovo funkcionalno uporabo.

Območje OPPN je v obstoječem stanju komunalno opremljeno z občinskimi cestami in pešpotmi, vodovodnim in kanalizacijskim omrežjem, električnim SN in NN omrežjem, omrežjem elektronskih komunikacij, plinovodom in javno razsvetljavo. Po območju poteka tudi vod tehnološke vode do podjetja Fructal d.o.o. Načrtovane ureditve zato ne pomenijo vzpostavitev povsem novega komunalno neopremljenega območja, temveč prilagoditev, prestavitev, dograditev oziroma ureditev gospodarske javne infrastrukture glede na novo prostorsko in programsko zasnovo območja.

Poseben pomen imajo protipoplavni ukrepi, saj se območje urejanja nahaja neposredno ob reki Hubelj. Na podlagi razpoložljive dokumentacije so protipoplavni ukrepi povezani predvsem z ureditvijo območja ob vodotoku, odvodnjavanjem padavinskih voda, zadrževanjem meteornih voda, preprečevanjem vdora visokih vod skozi meteorne iztoke ter z zagotavljanjem ustreznih varovalnih oziroma omilitvenih ukrepov pri izvedbi načrtovanih objektov in zunanjih ureditev. Natančen obseg in tehnične rešitve teh ukrepov bodo podrobneje določeni v projektni dokumentaciji in skladno s pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora oziroma upravljavcev.

V okviru OPPN so načrtovane predvsem ureditve, povezane s prometno dostopnostjo, mirujočim prometom, odvodnjavanjem odpadnih in padavinskih voda,

vodovodnim omrežjem, elektroenergetskim omrežjem, elektronskimi komunikacijami, ravnanjem z odpadki, plinovodnim omrežjem ter protipoplavnimi in zunanjimi ureditvami. Poseben pomen ima tudi ureditev javnih parkirnih površin, saj je javna parkirna mesta predvideno zagotavljati v podzemni garaži pod obstoječim javnim parkiriščem na severnem delu območja, na nivoju terena pa na obstoječem parkirišču v južnem delu območja.

Elaborat ekonomike zajema:

- pregled obstoječe in predvidene komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture,
- opis potrebnih prilagoditev, prestavitev, dograditev oziroma ureditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za izvedbo OPPN,
- opisno oceno potreb po družbeni infrastrukturi,
- oceno stroškov izvedbe komunalne opreme, druge gospodarske javne infrastrukture in morebitne družbene infrastrukture v obsegu, ki ga omogoča razpoložljiva dokumentacija,
- opredelitev virov financiranja in etapnosti izvedbe skladno z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike.

Na podlagi razpoložljivega gradiva ni razvidno, da bi OPPN predvideval gradnjo novih objektov družbene infrastrukture, kot so objekti vzgoje in izobraževanja, zdravstva, socialnega varstva ali drugi primerljivi javni objekti. Zato se družbena infrastruktura v elaboratu obravnava opisno, z vidika vpliva načrtovanih ureditev na obstoječe javne programe in potrebe po morebitnih dodatnih vlaganjih.

Ključna ugotovitev elaborata je, da izvedba OPPN Jochmannov mlin zahteva usklajeno izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev, komunalne opreme, prometnih ureditev, parkirnih površin, vodnogospodarskih in protipoplavnih ukrepov ter drugih ureditev gospodarske javne infrastrukture. Pri tem protipoplavni ukrepi ne predstavljajo zgolj spremljajoče ureditve, temveč enega od pomembnih pogojev za varno in funkcionalno izvedbo načrtovane prostorske ureditve ob reki Hubelj. Obseg in vrednost posameznih ureditev se v nadaljevanju določata na podlagi razpoložljivih strokovnih podlag, osnutka OPPN, podatkov naročnika in pravil, ki jih za pripravo elaborata ekonomike določa Pravilnik o elaboratu ekonomike.

1.2 Osnovna zakonska in strokovna izhodišča

Priprava Elaborata ekonomike za izvedbo OPPN Jochmannov mlin temelji na naslednjih zakonskih in strokovnih podlagah:

1. Zakon 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, 75/25 in 14/26):
 - ureja pripravo prostorskih aktov, načrtovanje prostorskih ureditev in pogoje za gradnjo objektov;
 - predpisuje postopke za pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) ter njihovo usklajenost s strateškimi prostorskimi dokumenti.
2. Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3):
 - določa vsebino, obliko in način priprave elaborata ekonomike, vključno z oceno investicijskih stroškov, virov financiranja ter etapnosti izvedbe investicije.
3. Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (OPN) (Uradni list RS, št. 5/22, 10/22-popr. in 110/25):
 - opredeljuje strateške in izvedbene prostorske ureditve na območju občine;
 - predvideva izvedbo OPPN kot podlago za nadaljnje načrtovanje in gradnjo.
4. Gradbeni zakon (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25):
 - ureja pogoje za gradnjo, vzdrževanje in odstranjevanje objektov ter tehnične zahteve za zagotavljanje varnosti in funkcionalnosti objektov.
5. Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3):
 - opredeljuje vsebino in obliko OPPN, ki služi kot pravna podlaga za prostorsko načrtovanje območja.
6. Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22):
 - razvršča objekte na območju OPPN in določa tehnične pogoje za njihovo umestitev v prostor.
7. Uredba o programu opremljanja in podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu komunalnega prispevka in prispevka za začasne objekte (Uradni list RS, št. 53/26):

- določa podlage za pripravo programa opremljanja, odmero komunalnega prispevka in druga pravila, povezana z zagotavljanjem oziroma financiranjem komunalne opreme.
8. Zakon o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US):
- ureja upravljanje z vodami, vodna in priobalna zemljišča, posege v vode in vodno infrastrukturo ter varstvo pred škodljivim delovanjem voda;
 - predstavlja pomembno pravno podlago za načrtovanje vodnogospodarskih in protipoplavnih ureditev na območju OPPN, ki leži neposredno ob reki Hubelj.
9. Uredba o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 34/25):
- določa pogoje in omejitve za poseganje v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja;
 - določa izhodišča za preprečevanje povečanja poplavne in erozijske ogroženosti ter za načrtovanje ukrepov, povezanih s poplavno in erozijsko odpornostjo objektov in ureditev.
10. 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 (Uradni list RS, št. 60/07):
- določa metodologijo za določanje poplavnih in erozijskih območij ter razvrščanje zemljišč v razrede ogroženosti;
 - predstavlja strokovno-metodološko podlago za presojo poplavne nevarnosti in za pripravo hidrološko hidravličnih strokovnih podlag.
11. Drugi veljavni predpisi:
- Predpisi s področja komunalne infrastrukture, varstva okolja, urejanja voda, prometa in energetike, ki določajo tehnične smernice in pogoje za izvedbo projekta.

Elaborat ekonomike je namenjen oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, ter za oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede na prostorske ureditve, načrtovane z občinskim prostorskim načrtom (OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN).

Pri pripravi predmetnega elaborata ekonomike se upoštevajo tudi naslednje podlage:

12. osnutek predmetnega OPPN Jochmannov mlin, ki je v postopku sprejemanja in se pripravlja na podlagi Sklepa o pripravi OPPN št. 3503-4/23-41 (Uradni list RS, št. 98/24),

13. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta, predvsem:

- Geološko geomehanska študija, št. 5490-221/2023-01, januar 2025, Geologija Idrija d.o.o.,
- Hidrološko hidravlični elaborat, št. 017/25-203, september 2025 oziroma marec 2026, Corus Inženirji d.o.o.,
- Geodetski načrt, Gromap d.o.o., št. GROMAP-2023-120-5-23, december 2023,
- Jochmannov mlin Hotel&SPA, DPP – dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev, Projekt d.d. Nova Gorica, št. projekta 16557,
- Območje Jochmannov mlin – komunalna oprema, DPP – dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev, Projekt d.d. Nova Gorica, št. projekta 17229,
- Poročilo o predhodnih arheoloških raziskavah v Ajdovščini, št. 24-0107, april 2024, Avgusta d.o.o.

14. druga razpoložljiva dokumentacija in podatki, ki so bili predloženi za pripravo elaborata ekonomike oziroma izhajajo iz osnutka OPPN in njegovih spremljajočih gradiv.

2 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA JAVNA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA

V tem poglavju so povzete obstoječe in predvidene ureditve komunalne opreme, druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture, ki so pomembne za izvedbo OPPN Jochmannov mlin. Obravnavano območje se nahaja v urbanem delu Ajdovščine in je v obstoječem stanju že opremljeno z osnovno gospodarsko javno infrastrukturo, vendar načrtovana prostorska ureditev zaradi spremembe namembnosti, rekonstrukcije obstoječega objekta, prizidave hotelskega kompleksa, ureditve podzemnih garaž, prometne preureditve in protipoplavnih ukrepov zahteva prilagoditve, prestavitve, dograditve oziroma nove ureditve posameznih infrastrukturnih sistemov.

V nadaljevanju so po posameznih vsebinskih sklopih obravnavane naslednje ureditve:

- prometne ureditve in mirujoči promet,
- kanalizacijsko omrežje za komunalne odpadne vode,
- meteorna kanalizacija in odvodnjavanje padavinskih voda,
- vodovodno omrežje,
- elektroenergetsko omrežje,
- elektronsko komunikacijsko omrežje,
- javna razsvetljava,
- plinovodno omrežje,
- ravnanje z odpadki.

Vodnogospodarske in protipoplavne ureditve se v nadaljevanju obravnavajo kot povezana vsebina pri prometnih ureditvah, meteorni kanalizaciji, odvodnjavanju padavinskih voda, zunanjih ureditvah ter pri oceni stroškov, v obsegu, ki ga omogoča razpoložljiva dokumentacija OPPN.

Družbena infrastruktura je v tem poglavju obravnavana uvodno oziroma opisno, podrobnejša presoja potreb pa je podana v samostojnem poglavju elaborata.

2.1 Izhodiščno stanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Območje OPPN Jochmannov mlin se nahaja na jugovzhodnem delu starega mestnega jedra Ajdovščine, na desnem bregu reke Hubelj. Obravnavano območje obsega okvirno 1,43 ha, pri čemer so zaradi izvedbe infrastrukturne opreme in protipoplavnih ukrepov dopustni tudi posegi zunaj območja urejanja OPPN.

Območje v večini predstavlja delno pozidan in degradiran mestni prostor. Na jugu ga omejuje osrednja mestna prometnica Goriška cesta, na zahodu meji na staro mestno jedro oziroma območje rimskega Kastruma, na severu pa na pešpot in odprte zelene površine do struge reke Hubelj, ki poteka vzdolž vzhodnega roba območja.

V obstoječem stanju je območje OPPN že komunalno opremljeno z občinskimi cestami in pešpotmi, vodovodnim in kanalizacijskim omrežjem, električnim SN in NN omrežjem, omrežjem elektronskih komunikacij, plinovodom in javno razsvetljavo. Po območju poteka tudi vod tehnološke vode do podjetja Fructal d.o.o.

Izvedba OPPN zato ne pomeni komunalnega opremljanja povsem novega, infrastrukturno neopremljenega območja, temveč predvsem prilagoditev, predstavitev, dograditev oziroma novo ureditev posameznih infrastrukturnih sistemov zaradi načrtovane rekonstrukcije Jochmannovega mlina, prizidave hotelskega kompleksa, ureditve podzemnih garaž, javne parkirne hiše, prometnih ureditev ter vodnogospodarskih in protipoplavnih ukrepov.

Načrtovane ureditve se v nadaljevanju obravnavajo po posameznih infrastrukturnih sklopih. Pri tem se upoštevajo razpoložljive strokovne podlage, osnutek odloka OPPN, grafični prikazi ter spremljajoče gradivo OPPN. Posebna pozornost je potrebna pri obstoječih vodih in napravah, ki potekajo po območju oziroma v njegovi neposredni bližini, saj jih je treba pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi načrtovanih ureditev ustrezno upoštevati, zaščititi, prestaviti ali dograditi skladno s pogoji upravljavcev posamezne infrastrukture.

2.2 Prometna ureditev in mirujoči promet

Prometna ureditev območja OPPN Jochmannov mlin temelji na obstoječih občinskih cestah, pešpotah in kolesarskih povezavah, ki potekajo v območju oziroma ob njegovem robu. V območju OPPN oziroma v njegovi neposredni povezavi se nahajajo naslednje kategorizirane občinske ceste in poti:

- občinska cesta LZ 001 321 »Goriška cesta – do Mercatorja« na južni strani območja,
- kolesarska pot KJ 950 101 »Goriška – Prešernova« na južni strani območja,
- pešpot JP 503 181 »Trnje – Lavričev« na severni strani območja,
- pešpot JP 503 173 »Za gradom – ob Hublju« na vzhodni strani, vzdolž reke Hubelj,
- občinska cesta JP 503 172 »Za Starim mlinom«, ki poteka po sredini območja ob objektu Jochmannovega mlina do javnega parkirišča.

Za dostop do objekta ter do uvozne rampe v obe garaži je predvidena prometna ureditev s predstavitevijo in preureditevijo občinske ceste JP 503 172 »Za Starim mlinom«. Preurejena cesta se preko obstoječega priključka navezuje na občinsko

cesto LZ 001 321 »Goriška cesta – do Mercatorja«. Navedena ureditev je povezana tudi z zunanjo in protipoplavno ureditvijo območja.

V okviru zunanjih ureditev se na gradbenih parcelah stavb uredijo dostopi, ploščadi, letni vrtovi, manipulativne površine, površine za mirujoč promet ter zelene in rekreacijske površine mesta. Na drugih gradbenih parcelah se uredijo prestavitve in preureditve občinske ceste, protipoplavni ukrepi s protipoplavnimi zidovi in nasipi ter zelene in rekreacijske površine mesta. Ker je prometna ureditev prostorsko in funkcionalno povezana z lego območja ob reki Hubelj, je treba prestavitve in preureditve občinske ceste, ureditev dostopov, površin za mirujoči promet ter drugih utrjenih površin načrtovati usklajeno s protipoplavnimi ukrepi in zunanjimi ureditvami območja. To velja zlasti za ureditve ob vzhodnem robu območja, kjer se prometne, parkirne, zelene in protipoplavne ureditve navezujejo na območje reke Hubelj.

Mirujoči promet se zagotavlja ločeno za hotelsko dejavnost in za javno uporabo. Parkirna mesta za hotelsko dejavnost se zagotavljajo v sklopu podzemne garaže pod prizidanim delom objekta mestnega hotela, namenjene gostom hotela, ter na nivoju terena na parkirnih mestih ob vhodu v objekt hotela. Javna parkirna mesta se zagotavljajo v podzemni garaži pod obstoječim javnim parkiriščem na severnem delu območja, na nivoju terena pa na obstoječem parkirišču v južnem delu območja, skladno z grafično prilogo OPPN »Ureditvena situacija«.

Nad pretežnim delom javne parkirne hiše se na nivoju terena uredijo zelene in rekreacijske površine. Vse zelene površine na raščenem terenu in nad javno parkirno hišo morajo biti enotno hortikulturno oblikovane.

V grafičnem delu OPPN so prikazani tudi uvoz na območje, uvoz v garažo, intervencijska pot z dovozom oziroma dostavo, dostopi do obstoječih objektov in požarni izhod. Te ureditve je treba pri nadaljnjem projektiranju uskladiti z zasnovo objektov, garaž, zunanjih površin, protipoplavnih ureditev ter pogoji pristojnih upravljavcev prometne infrastrukture.

Razpoložljivo gradivo ne navaja numerično podanih površin, dolžin, tehničnih elementov oziroma projektantske ocene stroškov za izvedbo komunalne opreme na področju prometnih ureditev. Iz grafičnih prilog OPPN, predvsem iz ureditvene situacije in prikaza ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, je mogoče razbrati okvirni obseg javnih prometnih ureditev, prestavitve občinske ceste JP 503172 »Za Starim mlinom« ter ureditev dostopnih, parkirnih in drugih utrjenih površin. Za potrebe ocene stroškov v nadaljevanju elaborata se lahko, ob odsotnosti podrobnejših projektantskih ocen, uporabijo izhodišča iz Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike: Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča, pri čemer Priloga 1 v okviru javnih prometnih površin zajema javne ceste, trge in parkirišča, vključno z

odvodnjavanjem in javno razsvetljavo. Ocena ne zajema stroškov gradnje, rekonstrukcije ali obnove stavb oziroma drugih objektov, temveč le stroške komunalne opreme, ki so relevantni za izvedbo OPPN. Ocena je informativna in se lahko spremeni po izdelavi oziroma potrditvi projektnih rešitev.

2.3 Vodovodno omrežje

Na območju OPPN Jochmannov mlin je v obstoječem stanju že prisotno vodovodno omrežje, saj je območje komunalno opremljeno z vodovodnim in kanalizacijskim omrežjem ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Načrtovane ureditve zato ne zahtevajo vzpostavitve povsem novega vodovodnega sistema, temveč predvsem prilagoditev oziroma premestitev obstoječega vodovodnega priključka in ureditev priključevanja načrtovanih objektov na javno 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. V grafični prilogi OPPN – »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro« sta prikazana tudi točka priključitve na javni vodovod in vodomerni jašek.

Po območju OPPN poteka tudi vod tehnološke vode Fructal. Ob načrtovanih ureditvah ga je treba zaščititi ali po potrebi prestaviti. Ker gre za obstoječi vod, ki poteka po območju načrtovanih ureditev, ga je treba pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi uskladiti z zasnovo objektov, garaž, zunanjih površin, prometnih ureditev ter drugimi komunalnimi in energetske vode.

Vodovodno omrežje je treba načrtovati skladno s pogoji pristojnega upravljavca javnega vodovoda ter tako, da se zagotovi ustrezna oskrba načrtovanih objektov s pitno vodo in da se z izvedbo predvidenih ureditev ne poslabšajo razmere za obstoječe uporabnike oziroma obstoječe vode na območju.

Razpoložljivo gradivo ne navaja numerično podanih dolžin, profilov, kapacitet oziroma projektantske ocene stroškov za vodovodno omrežje. Iz grafične priloge OPPN – »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro« je mogoče razbrati okvirni potek trase, točko priključitve na javno vodovodno omrežje in lokacijo vodomernega jaška. Za potrebe ocene stroškov v nadaljevanju elaborata se lahko, ob odsotnosti podrobnejših projektantskih ocen, uporabijo izhodišča iz Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike: Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča. Ocena je informativna in se lahko spremeni po izdelavi oziroma potrditvi projektnih rešitev.

2.4 Kanalizacijsko omrežje – komunalne odpadne vode

Na območju OPPN Jochmannov mlin je v obstoječem stanju že prisotno kanalizacijsko omrežje, saj je območje komunalno opremljeno z vodovodnim in kanalizacijskim omrežjem ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Za potrebe načrtovanega mestnega hotela je predvideno odvajanje odpadnih fekalnih voda preko kanalizacijskega omrežja, ki se priključi na obstoječo javno kanalizacijo odpadnih fekalnih voda zahodno od objekta. Natančna tehnična rešitev priključevanja in morebitne potrebne prilagoditve obstoječega omrežja se določijo v nadaljnjih fazah projektiranja ter skladno s pogoji pristojnega upravljavca kanalizacijskega omrežja.

Razpoložljivo gradivo ne navaja numerično podanih dolžin, profilov, kapacitet oziroma projektantske ocene stroškov za kanalizacijo komunalnih odpadnih voda. Iz grafične priloge OPPN – »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro« je mogoče razbrati okvirni potek trase in točko priključitve na javno kanalizacijo. Za potrebe ocene stroškov v nadaljevanju elaborata se lahko, ob odsotnosti podrobnejših projektantskih ocen, uporabijo izhodišča iz Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike: Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča, pri čemer gre za informativno oceno, ki se lahko spremeni po izdelavi oziroma potrditvi projektnih rešitev.

2.5 Meteorna kanalizacija in odvodnjavanje padavinskih voda

V grafičnem delu OPPN so prikazani obstoječi in predvideni vodi meteorne kanalizacije ter ureditve za odvodnjavanje padavinskih voda. Na območju je predviden zadrževalnik meteorne vode, iz katerega je predviden iztok v reko Hubelj. V grafični prilogi OPPN – »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro« sta prikazana tudi zadrževalnik meteorne vode in točka iztoka v Hubelj.

Odvodnjavanje padavinskih voda je treba obravnavati skupaj z vodnogospodarskimi in protipoplavnimi ureditvami, saj območje leži neposredno ob reki Hubelj. Vodenje obstoječih in novih meteornih kanalov v Hubelj preko desnoobrežnega nasipa je treba predvideti tako, da se kanali opremijo s protipovratno loputo oziroma drugim ustreznim elementom za preprečitev vdora visokih vod iz struge na obravnavano območje.

Z vidika protipoplavne varnosti so v okviru meteorne kanalizacije in odvodnjavanja padavinskih voda posebej pomembni zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v

Hubelj, tehnična ureditev iztokov ter preprečevanje povratnega vdora visokih vod iz struge na območje OPPN. Ti ukrepi predstavljajo tisti del vodnogospodarskih oziroma protipoplavnih ureditev, ki je neposredno povezan s komunalnim opremljanjem, odvodnjavanjem območja in varno uporabo prometnih, parkirnih ter zunanjih površin.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba rešitve meteorne kanalizacije uskladiti s predvidenimi zunanjimi ureditvami, prometnimi in parkirnimi površinami, ureditvijo javne parkirne hiše, protipoplavnimi ukrepi ter pogoji pristojnih upravljavcev oziroma nosilcev urejanja prostora. Posebej je treba zagotoviti, da se s predvidenimi ureditvami ne poslabšajo poplavne in odtočne razmere na območju in v njegovi neposredni okolici.

Razpoložljivo gradivo ne navaja numerično podanih dolžin, profilov, kapacitet zadrževalnika oziroma projektantske ocene stroškov za meteorno kanalizacijo in odvodnjavanje padavinskih voda. Iz grafične priloge OPPN – »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro« je mogoče razbrati okvirni potek tras, lokacijo zadrževalnika meteorne vode in točko iztoka v Hubelj. Za potrebe ocene stroškov v nadaljevanju elaborata se lahko, ob odsotnosti podrobnejših projektantskih ocen, uporabijo izhodišča iz Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike: Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča, pri čemer je treba upoštevati, da Priloga 1 stroške javnih prometnih površin obravnava skupaj z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo. Ocena je zato informativna in se lahko spremeni po izdelavi oziroma potrditvi projektnih rešitev, zlasti po natančnejši opredelitvi razmerja med meteorno kanalizacijo, zadrževalnikom padavinskih voda, iztokom v Hubelj, protipovratnimi elementi ter drugimi protipoplavnimi oziroma vodnogospodarskimi ukrepi.

2.6 Elektroenergetsko omrežje

Na območju OPPN Jochmannov mlin je v obstoječem stanju prisotno elektroenergetsko omrežje, saj je območje že komunalno oziroma infrastrukturno opremljeno tudi z električnim SN in NN omrežjem. Zaradi izvedbe načrtovane prizidave k obstoječemu objektu mlina je predvidena prilagoditev obstoječih elektroenergetskih vodov in ureditev novega oziroma prilagojenega sistema elektroenergetskega napajanja območja.

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. Predviden je premik kableske kanalizacije v posebno kineto, ki bo potekala skozi območje predvidene garažne ureditve v smeri vzhod–zahod.

Obstoječa transformatorska postaja se nadomesti z novo, južno od obstoječe, z ustrezno povečano priključno močjo oziroma kapaciteto, skladno s pogoji pristojnega distribucijskega operaterja. Predvidena je tudi izgradnja nizkonapetostnega omrežja, ki se priključi na novo transformatorsko postajo.

V grafični prilogi OPPN – »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro« so prikazani obstoječi in predvideni elektroenergetski vodi, točka priključitve na javno elektroenergetsko omrežje ter lokacija nove transformatorske postaje. Pri nadaljnjem projektiranju je treba elektroenergetske ureditve uskladiti z načrtovanimi objekti, garažnimi, prometnimi in zunanjimi ureditvami ter z ostalimi vodi gospodarske javne infrastrukture.

Razpoložljivo gradivo ne navaja numerično podanih dolžin, tehničnih elementov, priključne moči oziroma projektantske ocene stroškov za elektroenergetsko omrežje. Iz grafične priloge OPPN je mogoče razbrati okvirni potek predvidenih ureditev, lokacijo nove transformatorske postaje in točko priključitve na javno elektroenergetsko omrežje. Ker Priloga 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike ne določa povprečnih stroškov za elektroenergetsko omrežje, se stroški tega sklopa v nadaljevanju elaborata ocenijo s strani izdelovalca elaborata ekonomike, in sicer na podlagi razpoložljivega opisa načrtovanih ureditev, grafičnih prilog OPPN, predvidene predstavitev obstoječih vodov, ureditve kableske kanalizacije, nadomestitve obstoječe transformatorske postaje z novo ter izvedbe nizkonapetostnega omrežja. Ocena je informativna in jo bo treba preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja, po pridobitvi pogojev pristojnega distribucijskega operaterja, projektantskih popisov del oziroma drugih strokovnih podlag.

2.7 Elektronsko komunikacijsko omrežje

Na območju OPPN Jochmannov mlin je v obstoječem stanju prisotno omrežje elektronskih komunikacij. Načrtovane ureditve zato ne zahtevajo vzpostavitve povsem novega sistema elektronskih komunikacij, temveč predvsem prilagoditev oziroma ureditev priključevanja načrtovanih objektov na obstoječe omrežje.

Za potrebe načrtovanega hotelskega kompleksa in spremljajočih ureditev je predvidena priključitev na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje. V grafični prilogi OPPN – »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro« so prikazani obstoječi in predvideni TK vodi ter točka priključitve na TK omrežje.

Elektronsko komunikacijsko omrežje je treba pri nadaljnjem projektiranju uskladiti z zasnovo objektov, garaž, prometnih in zunanjih ureditev ter z drugimi obstoječimi in predvidenimi vodi gospodarske javne infrastrukture. Rešitve se določijo skladno s

pogoji pristojnih upravljavcev oziroma operaterjev elektronskih komunikacijskih omrežij.

Razpoložljivo gradivo ne navaja numerično podanih dolžin, tehničnih elementov, kapacitet oziroma projektantske ocene stroškov za elektronsko komunikacijsko omrežje. Iz grafične priloge OPPN je mogoče razbrati okvirni potek predvidenih ureditev in točko priključitve na TK omrežje. Ker Priloga 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike ne določa povprečnih stroškov za elektronsko komunikacijsko omrežje, se stroški tega sklopa v nadaljevanju elaborata ocenijo s strani izdelovalca elaborata ekonomike, in sicer na podlagi razpoložljivega opisa načrtovanih ureditev, grafičnih prilog OPPN, predvidene priključitve oziroma prilagoditve TK omrežja ter točke priključitve na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje. Ocena je informativna in jo bo treba preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja, po pridobitvi pogojev pristojnih upravljavcev oziroma operaterjev elektronskih komunikacijskih omrežij, projektantskih popisov del oziroma drugih strokovnih podlag.

2.8 Omrežje javne razsvetljave

Na območju OPPN Jochmannov mlin je v obstoječem stanju prisotno omrežje javne razsvetljave. Načrtovane ureditve zaradi spremembe prostorske in prometne zasnove območja zahtevajo prilagoditev oziroma ureditev javne razsvetljave na območju prometnih, dostopnih, parkirnih in drugih zunanjih površin.

V spremljajočem gradivu OPPN je predvidena javna razsvetljava z LED svetili na stebrih, z možnostjo regulacije po korakih. Omrežje javne razsvetljave je treba pri nadaljnjem projektiranju uskladiti s prometnimi ureditvami, peš povezavami, dostopi, parkirnimi površinami, zunanjo ureditvijo ter z ostalimi vodi gospodarske javne infrastrukture.

V grafični prilogi OPPN – »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro« so prikazani obstoječi in predvideni vodi javne razsvetljave. Rešitve se določijo skladno s pogoji pristojnega upravljavca javne razsvetljave in ob upoštevanju predvidene faznosti izvedbe prostorskih ureditev.

Razpoložljivo gradivo ne navaja numerično podanih dolžin, števila svetilk, tehničnih elementov oziroma projektantske ocene stroškov za omrežje javne razsvetljave. Iz grafične priloge OPPN je mogoče razbrati okvirni potek predvidenih ureditev. Za potrebe ocene stroškov v nadaljevanju elaborata se lahko, ob odsotnosti podrobnejših projektantskih ocen, uporabijo izhodišča iz Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike: Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča, pri čemer Priloga 1 javno razsvetljavo obravnava v okviru javnih prometnih površin, skupaj z

javnimi cestami, trgi, parkirišči in odvodnjavanjem. Ocena je informativna in se lahko spremeni po izdelavi oziroma potrditvi projektnih rešitev.

2.9 Ravnanje z odpadki

Na območju OPPN Jochmannov mlin je treba zagotoviti ustrezno zbiranje ločenih frakcij komunalnih odpadkov. Zbiranje ločenih frakcij komunalnih odpadkov se zagotovi na obstoječem parkirišču severno od obravnavane prizidave, in sicer bodisi z dograditvijo oziroma povečanjem obstoječe zbiralnice odpadkov bodisi z ureditvijo samostojne zbiralnice.

V grafičnih prilogah OPPN je na območju prikazan eko otok oziroma hotelski eko otok, kar potrjuje, da je ravnanje z odpadki predvideno kot del zunanje in funkcionalne ureditve območja. Rešitev je treba pri nadaljnjem projektiranju uskladiti z zasnovo prometnih in parkirnih površin, dostopi za vozila za odvoz odpadkov, zunanjimi ureditvami ter pogoji izvajalca javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki.

Zbiralnica odpadkov mora biti umeščena tako, da omogoča funkcionalno uporabo za predvideni program območja in nemoten dostop za prevzem ter odvoz odpadkov. Pri tem je treba upoštevati tudi navezavo na obstoječe parkirišče severno od prizidave ter preprečiti, da bi ureditev zbiralnice ovirala prometne, intervencijske, dostavne ali druge funkcionalne površine območja.

Razpoložljivo gradivo ne navaja numerično podanih površin, kapacitet, števila zabojnikov oziroma projektantske ocene stroškov za ureditev zbiralnice odpadkov. Iz grafičnih prilog OPPN je mogoče razbrati okvirno lokacijo eko otoka oziroma hotelskega eko otoka. Ker Priloga 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike ne vključuje stroškov objektov za ravnanje z odpadki, se stroški fizične ureditve zbirnega oziroma prevzemnega mesta za odpadke v nadaljevanju elaborata ocenijo s strani izdelovalca elaborata ekonomike, in sicer na podlagi razpoložljivega opisa načrtovane ureditve, grafičnih prilog OPPN ter predvidene funkcionalne potrebe območja. Ocena se nanaša na investicijski strošek ureditve zbirnega oziroma prevzemnega mesta za odpadke, ne pa na stroške izvajanja javne službe ravnanja z odpadki, ki se uporabnikom obračunavajo ločeno skladno s predpisi, ki urejajo izvajanje in financiranje te javne službe. Ocena je informativna in jo bo treba preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja, po pridobitvi pogojev izvajalca javne službe, projektantskih popisov del oziroma drugih strokovnih podlag.

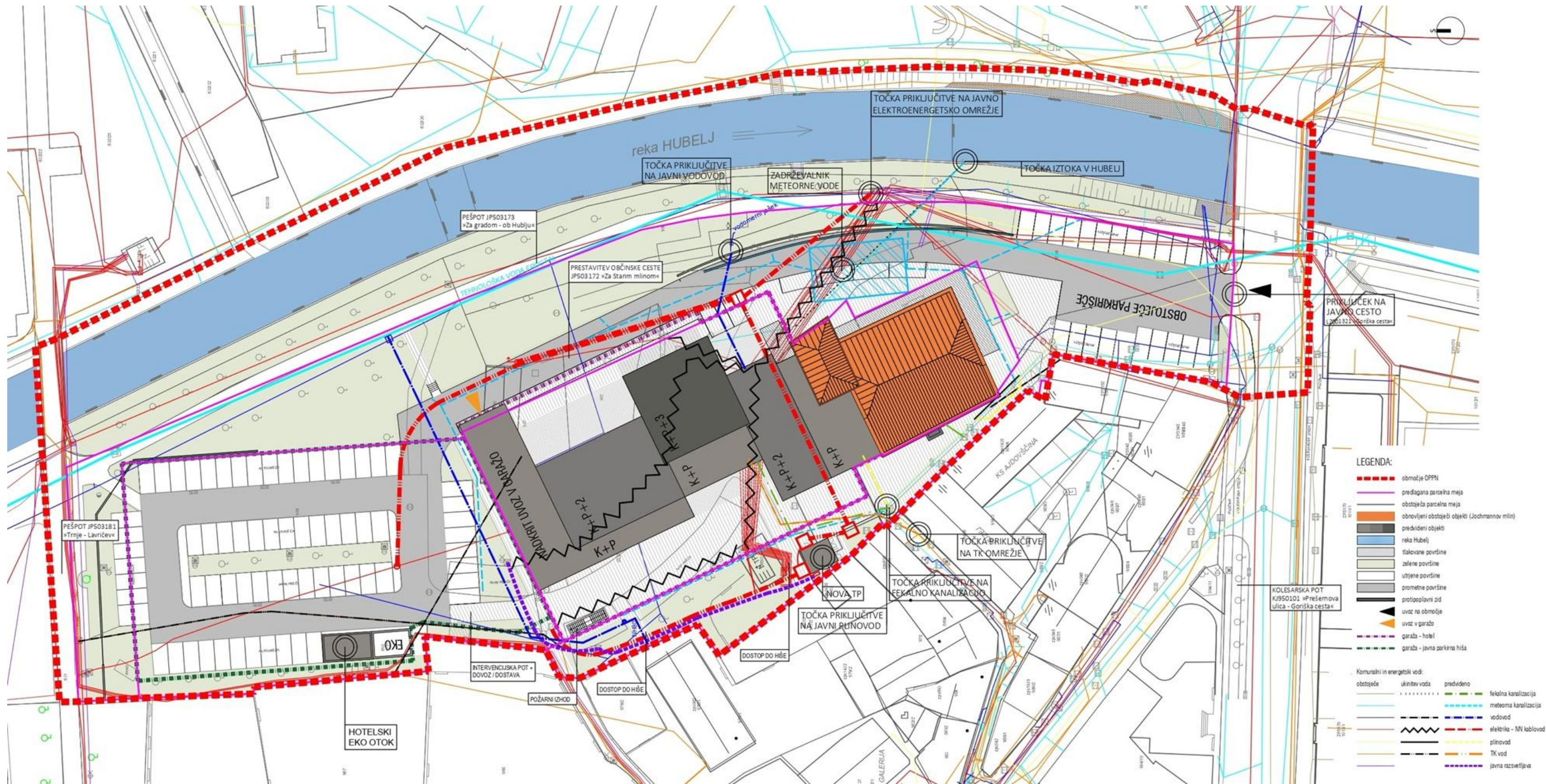
2.10 Plinovodno omrežje

Na območju OPPN Jochmannov mlin je v obstoječem stanju prisotno plinovodno omrežje. Obstoječe plinovodno distribucijsko omrežje poteka po južnem delu območja OPPN, hotelski kompleks pa se lahko priključi na obstoječe plinovodno distribucijsko omrežje.

V grafični prilogi OPPN – »Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro« je prikazana točka priključitve na javni plinovod. Pri nadaljnjem projektiranju je treba rešitev priključevanja uskladiti z zasnovo hotelskega kompleksa, prometnimi in zunanjimi ureditvami, ostalimi vodi gospodarske javne infrastrukture ter pogoji pristojnega upravljavca plinovodnega omrežja.

Razpoložljivo gradivo ne navaja numerično podanih dolžin, tehničnih elementov, kapacitet oziroma projektantske ocene stroškov za plinovodno omrežje. Iz grafične priloge OPPN je mogoče razbrati okvirni potek obstoječega oziroma predvidenega priključevanja in točko priključitve na javni plinovod. Za potrebe ocene stroškov v nadaljevanju elaborata se lahko, ob odsotnosti podrobnejših projektantskih ocen, uporabijo izhodišča iz Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike: Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča, ki vključuje tudi plinovodno omrežje. Ocena se nanaša le na morebitno komunalno opremljanje oziroma prilagoditve javnega plinovodnega omrežja, ne pa na interne instalacije objekta. Ocena je informativna in se lahko spremeni po izdelavi oziroma potrditvi projektnih rešitev.

Slika 1: Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
)



(vir: Grafične priloge osnutka OPPN Jochmannov mlin, IB STUDIO d.o.o., april 2026.

3 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

3.1 Povzetek družbene infrastrukture in obstoječe zmogljivosti

Na podlagi razpoložljive dokumentacije OPPN Jochmannov mlin ni razvidno, da bi bile v okviru načrtovanih prostorskih ureditev predvidene nove ureditve oziroma gradnja objektov družbene infrastrukture, kot so:

- objekti vzgoje in izobraževanja,
- zdravstva, socialnega varstva,
- kulture
- ali športa.

Predmet OPPN je celovita ureditev območja nekdanjega Jochmannovega mlina. 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. Poleg tega so predvidene podzemna garaža za potrebe objekta, javna parkirna hiša pod obstoječim parkiriščem, prometne, komunalne, energetske, elektronsko komunikacijske, zunanje in protipoplavne ureditve.

Načrtovana ureditev se umešča v urbano območje Ajdovščine, v neposredno bližino starega mestnega jedra, obstoječih prometnih povezav, pešpoti, parkovnih površin in reke Hubelj. V grafičnih in besedilnih delih OPPN so prikazane oziroma opisane predvsem ureditve, povezane z mestnim hotelom, spremljajočim programom, prometom, mirujočim prometom, gospodarsko javno infrastrukturo, varstvom okolja, kulturno dediščino ter varstvom pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Ker razpoložljivo gradivo ne predvideva gradnje novih objektov družbene infrastrukture in ne navaja posebnih potreb po dodatnih javnih objektih, se družbena infrastruktura v elaboratu obravnava opisno. Namen tega poglavja je zato ugotoviti, ali načrtovane prostorske ureditve ustvarjajo potrebo po novih investicijah v družbeno infrastrukturo.

3.2 Ocena potreb in opisna ocena investicij

Skladno z 10. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike mora elaborat glede družbene infrastrukture vsebovati povzetek družbene infrastrukture in oceno potreb, oceno investicij oziroma primerljivo opisno oceno potreb za dograditev, gradnjo nove ali ustrezno zagotovitev posamezne vrste družbene infrastrukture, možne vire financiranja in etapnost izvedbe. Pri opisni oceni je treba skladno z 11. členom Pravilnika opredeliti in utemeljiti, ali se z načrtovanimi prostorskimi ureditvami doseže boljša izkoriščenost obstoječe družbene infrastrukture ali pa je treba družbeno infrastrukturo zgraditi, dograditi ali zagotoviti na drug ustrezen način.

Na podlagi razpoložljive dokumentacije OPPN Jochmannov mlin ni izkazana potreba po načrtovanju novih investicij v družbeno infrastrukturo. OPPN ne načrtuje stanovanjske soseske ali druge ureditve, ki bi neposredno ustvarjala novo stalno prebivalstvo in s tem neposredno potrebo po dodatnih kapacitetah vrtcev, osnovnih šol, zdravstvenih objektov, objektov socialnega varstva ali drugih primerljivih javnih programov.

Načrtovani program je vezan predvsem na rekonstrukcijo in spremembo namembnosti obstoječega objekta Jochmannovega mlina, prizidavo hotelskega kompleksa s spremljajočim programom, ureditev garažnih in parkirnih površin ter ureditev pripadajoče komunalne, prometne in druge gospodarske javne infrastrukture. Takšna ureditev lahko prispeva k oživitvi degradiranega mestnega prostora in k dopolnitvi centralnih dejavnosti v območju, vendar iz predloženega gradiva ne izhaja potreba po gradnji novih objektov družbene infrastrukture.

Glede na navedeno se v elaboratu ne določa posebna investicija v družbeno infrastrukturo. Stroški gradnje novih objektov družbene infrastrukture se zato ne ocenjujejo, prav tako se za ta namen ne opredeljujejo posebni viri financiranja ali etapnost izvedbe.

4 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO, GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Skladno z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike se ocena stroškov za komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo praviloma povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme, druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Za oceno stroškov se izdelava ocena z upoštevanjem naslednjih podatkov, kot jih določa 7. člen Pravilnika o elaboratu ekonomike:

- podrobne namenske rabe prostora na območju načrtovane prostorske ureditve;
- površine območja načrtovane prostorske ureditve;
- prostorskih izvedbenih pogojev ali usmeritev za izdelavo OPPN, iz katerih je mogoče opredeliti vrsto in kapaciteto pozidave območja načrtovane prostorske ureditve;
- posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju načrtovane prostorske ureditve.

4.1 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

Za potrebe ocene stroškov investicij v komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo je treba najprej opredeliti temeljne prostorske in programske prvine načrtovane prostorske ureditve. Te prvine izhajajo iz namenske rabe prostora, površine območja OPPN, načrtovane vrste in obsega pozidave oziroma ureditev ter iz posameznih vrst komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebne za izvedbo OPPN.

V nadaljevanju so zato povzete ključne značilnosti območja OPPN Jochmannov mlin, ki so pomembne za kasnejšo pripravo informativne ocene stroškov.

4.1.1 Namenska raba prostora

Območje OPPN Jochmannov mlin je v prostorskih aktih Občine Ajdovščina opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč z več podrobnejšimi namenskimi rabami prostora, in sicer:

- CU – osrednja območja centralnih dejavnosti,
- ZP – parkovne površine,
- P – območja prometne infrastrukture,
- VC – območje celinskih voda.

Območje OPPN zajema več enot urejanja prostora, in sicer EUP AJ-048, del EUP AJ-047, del EUP AJ-200 in del območja vodne oziroma prometne infrastrukture. Ker so v grafičnem izseku OPN prikazane tudi sosednje enote urejanja prostora, ki niso nujno del območja OPPN, se za potrebe elaborata ekonomike kot ključna podlaga upošteva predvsem podrobnejša namenska raba prostora območja OPPN, in sicer CU, ZP, P in VC.

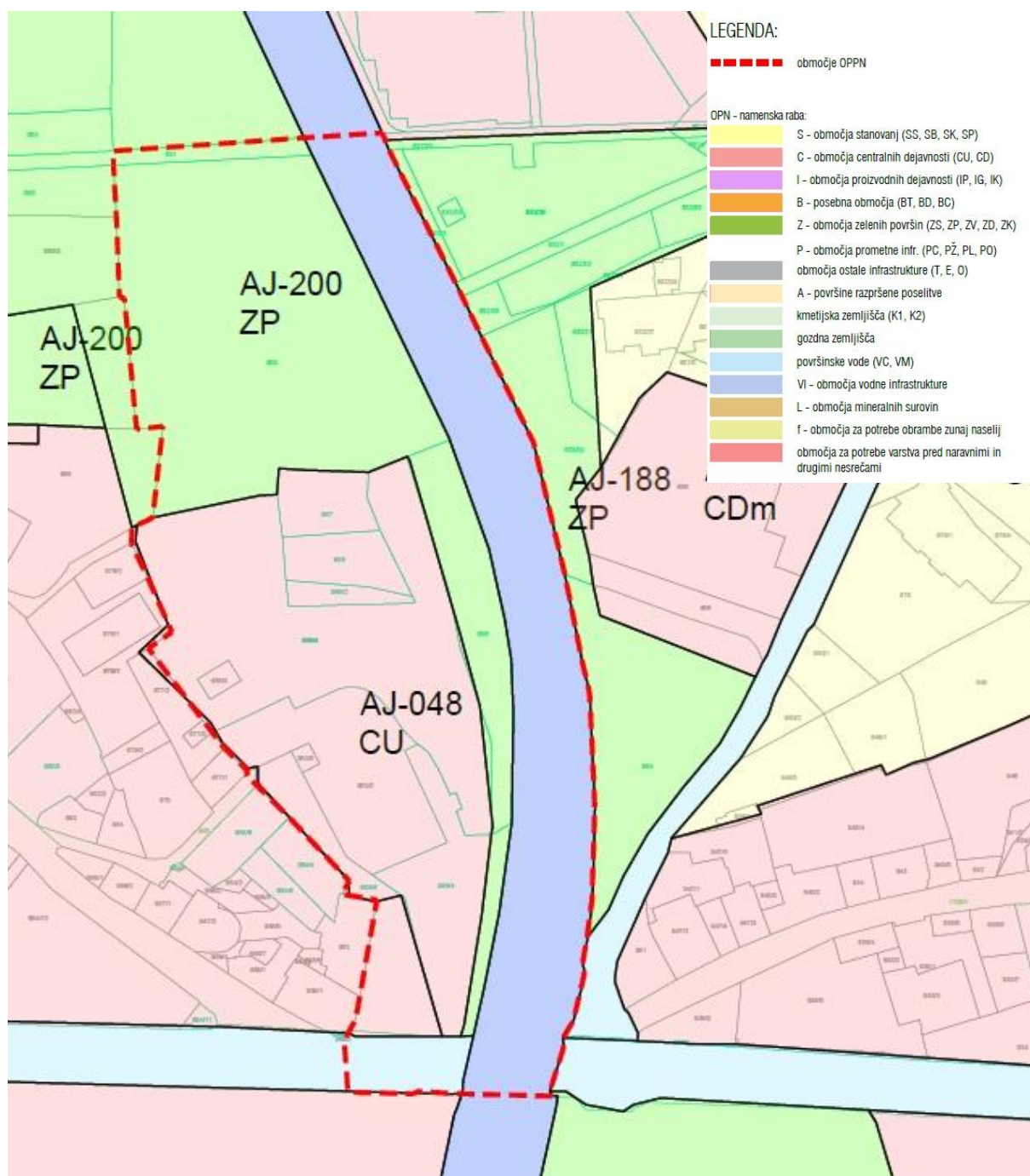
Pretežni načrtovani program OPPN je vezan na območje centralnih dejavnosti, saj se z OPPN načrtuje rekonstrukcija in sprememba namembnosti objekta Jochmannovega mlina ter prizidava novega objekta, ki bo skupaj z rekonstruiranim objektom mlina tvoril arhitekturno in programsko celoto novega mestnega hotela s spremljajočim programom. Poleg tega so načrtovane tudi podzemna garaža za potrebe objekta, javna parkirna hiša pod obstoječim parkiriščem ter protipoplavna ureditev območja.

Poleg centralnih dejavnosti so za obravnavano območje pomembne tudi prometne površine, parkovne oziroma zelene površine ter območje celinskih voda. Te namenske rabe se odražajo v načrtovanih prometnih ureditvah, ureditvah mirujočega prometa, zelenih in rekreacijskih površinah mesta, protipoplavnih ureditvah ter navezavi območja na reko Hubelj.

Skladno z OPN so na osrednjih območjih centralnih dejavnosti dopustne predvsem terciarne in kvartarne dejavnosti, poslovni prostori, bivanje oziroma stanovanja ter druge dejavnosti, določene z OPN. Na parkovnih površinah je dopustna rekreacija in oddih na javnih parkovnih površinah, na prometnih površinah dejavnosti cestnega prometa, na območjih celinskih voda pa vodnogospodarske dejavnosti.

Namenska raba prostora je pomembna za pripravo elaborata ekonomike, ker vpliva na opredelitev vrste načrtovanih ureditev in na nadaljnjo metodološko obravnavo stroškov komunalne opreme po Pravilniku o elaboratu ekonomike. Pri kasnejši uporabi Priloge 1 Pravilnika bo treba upoštevati, da Priloga 1 določa povprečne stroške samo za določene ravni podrobnosti namenske rabe prostora, zato bo treba izbiro ustreznega izhodišča za informativno oceno stroškov posebej utemeljiti.

Slika 2: Namenska raba prostora na območju OPPN Jochmannov mlin



(vir: Grafične priloge osnutka OPPN Jochmannov mlin, Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve, IB STUDIO d.o.o., april 2026.)

4.1.2 Površine območja prostorske ureditve

Območje OPPN Jochmannov mlin se nahaja na jugovzhodnem delu starega mestnega jedra Ajdovščine, na desnem bregu reke Hubelj. Območje 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.

Skupna površina območja OPPN znaša okvirno **1,43 ha**. Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme in protipoplavnih ukrepov so dopustni tudi posegi zunaj območja urejanja OPPN, kar pomeni, da lahko posamezne infrastrukturne navezave oziroma ukrepi segajo izven osnovne meje območja prostorske ureditve.

Za potrebe elaborata ekonomike je površina območja pomembna predvsem zato, ker Pravilnik o elaboratu ekonomike pri informativni oceni stroškov komunalne opreme v Prilogi 1 uporablja povprečne stroške gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča. Pri nadaljnji oceni stroškov bo zato treba upoštevati tako okvirno površino območja OPPN kot tudi dejstvo, da je območje sestavljeno iz več podrobnejših namenskih rab prostora.

Površina **1,43 ha** se v elaboratu uporablja kot izhodiščna okvirna površina območja prostorske ureditve. Ker razpoložljivo gradivo ne vsebuje ločene numerične razdelitve površin po posameznih podrobnejših namenskih rabah prostora oziroma po posameznih vrstah ureditev, se morebitna uporaba te površine pri stroškovni oceni v nadaljevanju obravnava kot informativno izhodišče in ne kot geodetsko ali projektantsko natančno določena obračunska površina.

Slika 3: Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem



(vir: Grafične priloge osnutka OPPN Jochmannov mlin, Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem, IB STUDIO d.o.o., april 2026.)

4.1.3 Vrsta in kapaciteta pozidave ter prostorski izvedbeni pogoji

Vrste dopustnih del in gradenj

V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj in ureditev:

- 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.

Dopustne dejavnosti

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,
- vodnogospodarski dejavnosti.

Vrste dopustnih objektov

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

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.

Gradbeni inženirski objekti:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 21122 Parkirišča izven vozišča,
- 2152 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- 21410 Mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi,
- 22140 Daljinski elektroenergetski vodi,
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna 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.

Zasnova gradenj

Na območju je predvidena:

- rekonstrukcija Jochmannovega mlina s pripadajočim stolpom,
- prizidava novega objekta, hotela s SPA programom,
- rušitev tovarne testenin,
- rušitev laboratorija,
- rušitev obstoječe stanovanjske hiše.

Objektu Jochmannovega mlina se spremeni namembnost. Pod novo prizidanim delom objekta je predvidena nova podzemna garaža. Pod obstoječim parkiriščem v severnem delu območja je predvidena javna parkirna hiša, pri čemer je za obe garaži predvidena skupna uvozna rampa.

Lega objektov

Novi objekti morajo biti od meje sosednjih zemljiških parcel odmaknjeni skladno z določili OPPN. Za nadzemni del prizidka hotelskega kompleksa je predviden minimalni odmik, kot je prikazan v grafični prilogi Ureditvena situacija. Za podzemni garaži je predviden minimalni odmik 2,0 m.

Pri nezahtevnih in enostavnih objektih, ki so stavbe, je določen najmanjši odmik 2,0 m od parcelne meje oziroma regulacijske linije. Nezahtevni in enostavni objekti ter gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe, se lahko gradijo do parcelne meje, če pri izvedbi in obratovanju ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

Oblikovanje in velikost objektov

Pri oblikovanju in velikosti objektov so določena naslednja izhodišča:

- maksimalna višina novozgrajenih objektov znaša +118,54 m n. v. oziroma 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 po višini, masi ali oblikovanju ne sme konkurirati glavnemu volumnu mlina;
- število kletnih etaž ni omejeno, pri čemer morajo biti kleti v celoti vkopane, razen prve kletne etaže 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.

Strehe so lahko eno- ali dvokapne ter ravne. Pri strehah, ki niso ravne, mora biti strešna kritina po obliki podobna korčni kritini, od opečno rdeče do opečno rjave barve. Frčade niso dovoljene.

Fasade se lahko oblikujejo v svetlih barvah v spektru sivih barv in v spektru različnih zemeljskih barv. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena in potrjena s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Izraba gradbenih parcel

Za gradnje v območju OPPN so določeni naslednji faktorji:

- faktor zazidanosti: največ 100,
- faktor zelenih površin: najmanj 0,
- faktor prekrite površine: največ 100,
- faktor raščene površine: najmanj 0.

Zunanje ureditve

Na gradbenih parcelah stavb se uredijo:

- dostopi,
- ploščadi,
- letni vrtovi,
- manipulativne površine,
- površine za mirujoč promet,
- zelene in rekreacijske površine mesta.

Na drugih gradbenih parcelah se uredijo:

- predstavitev in preureditev občinske ceste,
- protipoplavni ukrepi s protipoplavnimi zidovi in nasipi,
- 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 Načrt parcelacije. Dopustna so manjša odstopanja od prikazanih gradbenih parcel, če gre za prilagajanje stanju na terenu, zasnovi objektov komunalne infrastrukture ali za tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, tehničnega ali varstvenega vidika.

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

Pomen za elaborat ekonomike

Za potrebe elaborata ekonomike so navedene prostorske ureditve pomembne predvsem zato, ker opredeljujejo vrsto in okvirno kapaciteto pozidave, obseg zunanjih ureditev, prometnih površin, garažnih ureditev ter komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo OPPN.

Pri oceni stroškov se upoštevajo le tiste ureditve, ki predstavljajo komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo oziroma družbeno infrastrukturo skladno s Pravilnikom o elaboratu ekonomike. Stroški rekonstrukcije, prenove, spremembe namembnosti ali gradnje stavb kot takih niso predmet ocene stroškov v tem elaboratu.

Slika 4: Ureditvena situacija



(Vir: Grafične priloge osnutka OPPN Jochmannov mlin, Ureditvena situacija, IB STUDIO d.o.o., april 2026.)

4.2 Metodološka izhodišča za oceno stroškov

Ocena stroškov investicij v komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo se pripravi v obsegu, ki ga omogoča razpoložljiva dokumentacija OPPN Jochmannov mlin. Pri tem se upoštevajo osnutek OPPN, grafične priloge, spremljajoče gradivo, strokovne podlage ter določila Pravilnika o elaboratu ekonomike.

Skladno s 6. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike se za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ocena stroškov praviloma povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Če stroškov v primeru priprave OPPN ni mogoče pridobiti na ta način, jih skladno s četrnim odstavkom 6. člena Pravilnika oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je načrtovana v OPPN.

Skladno s 7. členom Pravilnika o elaboratu ekonomike se pri oceni stroškov upoštevajo: podrobna namenska raba prostora na območju načrtovane prostorske ureditve, površina območja načrtovane prostorske ureditve, prostorski izvedbeni pogoji oziroma usmeritve za izdelavo OPPN, iz katerih je mogoče opredeliti vrsto in kapaciteto pozidave območja, ter posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju načrtovane prostorske ureditve.

Priloga 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike določa povprečne stroške gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča. V Prilogi 1 so opredeljeni povprečni stroški za javne prometne površine, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo, plinovodno omrežje in vročevodno omrežje.

Povprečni stroški iz Priloge 1 so določeni za gradnjo komunalne opreme pri normalnih razmerah, to je za nepozidan, raven in gradbeno nezahteven teren brez posebnosti. Povprečni stroški ne vključujejo DDV, stroškov javnih zelenih površin in objektov za ravnanje z odpadki, stroškov gradnje večjih objektov, kot so mostovi, nadvozi, podvozi, črpališča, vodohrani, razbremenilniki, regulacijske postaje in podobni objekti, ter stroškov pridobivanja zemljišč.

Če je gradnja komunalne opreme načrtovana v zahtevnejših razmerah, se lahko vrednosti iz Priloge 1 ustrezno povečajo. Glede na lego območja OPPN Jochmannov mlin v obstoječem urbanem prostoru, ob reki Hubelj, v območju obstoječih objektov, prometnih površin, gospodarske javne infrastrukture, kulturne dediščine ter protipoplavnih ukrepov, je treba pri nadaljnji uporabi stroškovnih izhodišč upoštevati, da lahko dejanski stroški odstopajo od povprečnih vrednosti iz Priloge 1.

Razpoložljivo gradivo za OPPN Jochmannov mlin ne vsebuje projektantskih popisov del oziroma numerično podanih projektantskih ocen stroškov za posamezne sklope komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Zato ocena stroškov v tem elaboratu ne predstavlja projektantskega predračuna ali popisa del, temveč informativno oceno za potrebe priprave OPPN in presoje ekonomskih posledic načrtovanih prostorskih ureditev.

Za sklope, ki niso zajeti v Prilogi 1 Pravilnika oziroma za katere razpoložljivo gradivo ne vsebuje projektantskih popisov del, projektantskih ocen stroškov ali podatkov upravljavcev infrastrukture, se stroški v skladu s četrnim odstavkom 6. člena Pravilnika o elaboratu ekonomike ocenijo s strani pripravljavca oziroma izdelovalca elaborata ekonomike, ob upoštevanju dejanskih rešitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, načrtovanih v OPPN. Tako pripravljena ocena je informativna in se lahko spremeni po izdelavi projektnih rešitev, pridobitvi podatkov upravljavcev infrastrukture ali drugih strokovnih podlag.

Ocena stroškov se nanaša samo na komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in morebitno družbeno infrastrukturo, ki so relevantne za izvedbo OPPN. Stroški gradnje, rekonstrukcije, prenove ali spremembe namembnosti stavb, vključno z objektom hotela, objektom Jochmannovega mlina, hotelsko garažo in drugimi stavbnimi deli, niso predmet ocene stroškov v tem elaboratu.

4.3 Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Za potrebe informativne ocene stroškov komunalne opreme se upoštevajo izhodišča iz Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike. Ker razpoložljivo gradivo ne vsebuje projektantskih popisov del oziroma numerično podanih ocen stroškov, se ocena pripravi kot okvirna ocena na ravni elaborata ekonomike.

Območje OPPN Jochmannov mlin obsega okvirno 1,43 ha. Glede na načrtovano ureditev območja nekdanjega Jochmannovega mlina, katere osrednji program je mestni hotel s spremljajočim programom, ter glede na podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, se za informativni izračun uporabi stroškovno izhodišče za C – centralne površine iz Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike.

Pri tem je treba upoštevati, da območje OPPN poleg CU vključuje tudi ZP – parkovne površine, P – območja prometne infrastrukture in VC – območje celinskih voda. Ker Priloga 1 ne določa ločenih povprečnih stroškov za vse navedene podrobnejše namenske rabe, se za namen informativne ocene uporabi enotno izhodišče C – centralne površine, ki najbolje ustreza pretežnemu načrtovanemu programu in funkcionalni zasnovi območja.

Za potrebe informativne ocene stroškov so bile izhodiščne vrednosti iz Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike povečane za inflacijski faktor od sprejema pravilnika oziroma od objave izhodiščnih vrednosti v letu 2019 do meseca izdelave tega elaborata. Stopnja inflacije v obdobju od začetka julija 2019 do konca aprila 2026 znaša 26,6 %, zato se izhodiščne vrednosti iz Priloge 1 povečajo s faktorjem 1,266.

V informativno oceno po Prilogi 1 so vključene samo tiste vrste komunalne opreme, ki so načrtovane oziroma relevantne za izvedbo OPPN in za katere Priloga 1 določa povprečne stroške, in sicer:

- javne prometne površine, vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo,
- plinovodno omrežje.

Pri tem je treba upoštevati, da je plinovodno omrežje v Prilogi 1 sicer navedeno kot ena od vrst komunalne opreme, za katero so določeni povprečni stroški, vendar je zaradi načina upravljanja in financiranja v zbirni tabeli investicije prikazano v sklopu druge gospodarske javne infrastrukture oziroma infrastrukturnih omrežij upravljavcev. Vrednost plinovodnega omrežja se zato v tem poglavju uporabi kot razpoložljivo stroškovno izhodišče, ne pa kot postavka, ki bi bila avtomatično predmet komunalnega prispevka.

Ocena po Prilogi 1 ne vključuje stroškov elektroenergetskega omrežja, elektronskega komunikacijskega omrežja, objektov za ravnanje z odpadki ter samostojnih vodnogospodarskih oziroma objektnih protipoplavnih ukrepov. V okviru javnih prometnih površin so zajeti le stroški, ki jih Priloga 1 obravnava skupaj z javnimi cestami, trgi in parkirišči, vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo.

Tabela 1: Ocena stroškov komunalne opreme po Prilogi 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike

Vrsta komunalne opreme	Izhodišče iz Priloge 1 za C – centralne površine	Inflacijski faktor	Revalorizirana vrednost	Površina območja	Informativna ocena stroškov
Javne prometne površine, vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo	250.000 EUR/ha	1,266	316.500 EUR/ha	1,43 ha	452.595 EUR
Vodovodno omrežje	22.500 EUR/ha	1,266	28.485 EUR/ha	1,43 ha	40.734 EUR
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	30.000 EUR/ha	1,266	37.980 EUR/ha	1,43 ha	54.311 EUR
Plinovodno omrežje	22.500 EUR/ha	1,266	28.485 EUR/ha	1,43 ha	40.734 EUR
Skupaj					588.374 EUR

Ocena stroškov komunalne opreme po Prilogi 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike, povečana za inflacijski faktor 1,266, znaša 588.374 EUR brez DDV. V tej oceni je informativno prikazano tudi plinovodno omrežje, ker Priloga 1 zanj določa povprečni strošek na hektar zemljišča. Zaradi načina upravljanja in financiranja pa je plinovodno omrežje v zbirni tabeli investicije prikazano v sklopu druge gospodarske javne infrastrukture oziroma infrastrukturnih omrežij upravljavcev.

Ocena je pripravljena na podlagi povprečnih stroškov iz Priloge 1, ki so določeni za normalne razmere. Glede na to, da se območje OPPN nahaja v obstoječem urbanem prostoru, ob reki Hubelj, v območju obstoječih objektov, obstoječe gospodarske javne infrastrukture, varstvenih režimov, kulturne dediščine in protipoplavnih ukrepov, lahko dejanski stroški izvedbe odstopajo od prikazane informativne ocene.

V okviru postavke javnih prometnih površin, vključno z odvodnjavanjem in javno razsvetljavo, se lahko obravnavajo tudi tiste ureditve, ki so neposredno povezane z odvodnjavanjem območja, kot so meteorna kanalizacija, zadrževalnik padavinskih voda, iztok v Hubelj in protipovratni elementi za preprečevanje vdora visokih vod iz struge. Samostojni vodnogospodarski ukrepi, kot so protipoplavni zidovi, nasipi ali druge ureditve ob vodotoku, ter objektni protipoplavni ukrepi, kot so protipoplavna vrata, montažni paneli, zaščita garažnega uvoza oziroma drugi ukrepi, neposredno vezani na objekte, v razpoložljivi dokumentaciji niso ločeno stroškovno ovrednoteni in niso avtomatično zajeti v oceni komunalne opreme po Prilogi 1.

Natančnejšo vrednost posameznih ureditev bo mogoče določiti šele na podlagi projektnih rešitev, projektantskih popisov del, pogojev upravljavcev gospodarske javne infrastrukture in drugih strokovnih podlag. Ocena zato predstavlja informativno

strokovno izhodišče za potrebe priprave OPPN in ne nadomešča projektantskega predračuna oziroma popisa del.

Tabela 2: vrednost investicije, po stalnih cenah, v EUR

	VREDNOST INVESTICIJE PO STALNIH CENAH	Brez DDV	Z DDV
1 Stroški dokumentacije		170.492	208.000
Stroški urbanistične dokumentacije		65.574	80.000
Stroški projektne dokumentacije za novo komunalno opremo		104.918	128.000
2 Stroški gradnje nove komunalne opreme		547.640	668.121
Javne prometne površine, meteorna kanalizacija, javna razsvetljava		452.595	552.166
Vodovodno omrežje		40.734	49.695
Kanalizacija odpadnih komunalnih vod		54.311	66.259
3 Stroški gradnje druge GJI		275.734	336.395
SKUPAJ 1+2+3		993.866	1.212.516
SKUPAJ samo KO, ki bo predmet komunalnega prispevka		718.132	876.121

Stroški urbanistične in projektne dokumentacije za novo komunalno opremo in z njo povezane ureditve so povzeti po podatkih, ki jih je zagotovil naročnik, Občina Ajdovščina. V okviru razpoložljivih podatkov ni podana podrobna razčlenitev teh stroškov po posameznih infrastrukturnih sklopih oziroma po posameznih vrstah projektne dokumentacije.

Ocena stroškov drugih vrst gospodarske javne infrastrukture in drugih funkcionalnih komunalnih ureditev je bila pripravljena s strani izdelovalca elaborata ekonomike, ker razpoložljiva dokumentacija ne vsebuje projektantskih popisov del oziroma potrjenih projektantskih ocen stroškov za te sklope. V oceno so vključeni elektroenergetsko omrežje, elektronsko komunikacijsko omrežje, plinovodno omrežje ter investicija v ureditev zbirnega oziroma prevzemnega mesta za odpadke.

Pri elektroenergetskem omrežju je upoštevana okvirna ocena zaradi predvidene predstavitev obstoječih vodov, ureditve kabske kanalizacije, nadomestitve obstoječe transformatorske postaje z novo in izvedbe nizkonapetostnega omrežja. Pri elektronskem komunikacijskem omrežju je upoštevana okvirna ocena za priključitev oziroma prilagoditev TK omrežja. Pri plinovodnem omrežju je kot razpoložljivo strokovno izhodišče uporabljena revalorizirana vrednost iz Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike za C – centralne površine.

Pri ravnanju z odpadki je upoštevana okvirna vrednost fizične ureditve zbirnega oziroma prevzemnega mesta za odpadke, ne pa stroški izvajanja javne službe ravnanja z odpadki, ki se uporabnikom obračunavajo ločeno skladno s predpisi, ki urejajo izvajanje in financiranje te javne službe.

Protipoplavni oziroma vodnogospodarski ukrepi se v tej fazi obravnavajo v obsegu, ki ga omogoča razpoložljiva dokumentacija. Del ukrepov, ki je neposredno povezan z meteorno kanalizacijo, zadrževalnikom padavinskih voda, iztokom v Hubelj, protipovratnimi elementi ter odvodnjavanjem prometnih, parkirnih in zunanjih površin, je funkcionalno povezan s komunalnim opremljanjem območja. Samostojni protipoplavni zidovi, nasipi, druge ureditve ob vodotoku ter objektni protipoplavni ukrepi, kot so protipoplavna vrata, montažni paneli ali zaščita garažnega uvoza, v razpoložljivi dokumentaciji niso ločeno stroškovno ovrednoteni. Njihova natančna vrednost in razmejitev glede na komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo, zunanje ureditve oziroma objektne ukrepe bo morala biti preverjena v nadaljnjih fazah projektiranja oziroma po pridobitvi dodatnih podatkov naročnika in projektantov.

Skupna okvirna ocena stroškov drugih vrst gospodarske javne infrastrukture in drugih funkcionalnih komunalnih ureditev znaša 275.734 EUR brez DDV oziroma 336.395 EUR z DDV. Ocena je informativna in jo bo treba preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja, po pridobitvi pogojev upravljavcev oziroma operaterjev ter morebitnih projektantskih popisov del.

5 VIRI FINANČNIH SREDSTEV IN ETAPNOST

5.1 Viri finančnih sredstev

V skladu z ZUreP-3 občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme, ki se financira iz:

- komunalnega prispevka,
- proračunskih sredstev občine,
- drugih virov, ki jih zakon ali občinski akti določajo kot dopustne.

Drugi viri financiranja komunalne opreme po ZUreP-3 so lahko:

- proračunska sredstva države,
- sredstva, pridobljena iz različnih skladov,
- drugi finančni viri, ki niso komunalni prispevek.

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja in podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu komunalnega prispevka in prispevka začasne objekte in občinskih podlag za odmero komunalnega prispevka se komunalna oprema financira na podlagi:

- izračuna komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- proračunskih sredstev občine.

Za posamezne vrste nove komunalne opreme, ki jo določa obravnavani OPPN, občina Ajdovščina v programu opremljanja določi potrebna finančna sredstva ter vire financiranja za izvedbo.

Predvidena konstrukcija finančnih virov za izvedbo investicije je prikazana v finančnem pregledu v nadaljevanju elaborata. Pri tem so pod postavko »Sredstva proračuna Občine Ajdovščina« zajeta namensko proračunska sredstva občine ter sredstva iz komunalnega prispevka, kjer je to skladno s predpisi.

V dokumentaciji obravnavanega OPPN ni določen način financiranja drugih vrst gospodarske javne infrastrukture oziroma infrastrukturnih omrežij, ki niso zajeta v oceno nove komunalne opreme oziroma niso neposredno predmet komunalnega prispevka. To velja predvsem za elektroenergetsko omrežje, elektronsko komunikacijsko omrežje, plinovodno omrežje, morebitne prestavitve oziroma zaščite obstoječih vodov, ki niso del komunalne opreme, ter za druge funkcionalne ureditve, kot je ureditev zbirnega oziroma prevzemnega mesta za odpadke. OPPN določa pogoje oziroma usmeritve za priključevanje in izvedbo teh omrežij oziroma ureditev, njihovo financiranje pa se praviloma ureja skladno s pogoji pristojnih upravljavcev oziroma operaterjev posameznih sistemov ter v nadaljnjih fazah projektiranja in izvedbe.

Predvideni viri financiranja izvedbe investicije v stalnih cenah:

Tabela 3: viri financiranja, v EUR

	VIRI FINANCIRANJA	Strošek brez DDV	Strošek z DDV
1	Sredstva proračuna občine Ajdovščina	718.132	876.121
2	Ostali viri - sredstva upravljavcev	275.734	336.395
	SKUPAJ	993.866	1.212.516

5.2 Etapnost izvedbe opremljanja

Skladno z 32. členom osnutka OPPN Jochmannov mlin se gradnja lahko izvaja 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 izvaja znotraj posamezne faze.

Omilitveni ukrepi, določeni s HH elaboratom, morajo biti izvedeni najkasneje pred zaključkom gradnje objektov mestnega hotela.

V razpoložljivi dokumentaciji ni določen natančen terminski plan izvedbe komunalnega opremljanja oziroma druge gospodarske javne infrastrukture po letih. Zato se v tem elaboratu povzema vsebinska etapnost iz osnutka OPPN, dejanska časovna dinamika pa bo določena v nadaljnjih fazah priprave projektne, investicijske in izvedbene dokumentacije ter glede na odločitev investorjev, razpoložljive vire financiranja, pridobivanje dovoljenj in pogoje upravljavcev posameznih omrežij.

Ker iz razpoložljive dokumentacije OPPN ne izhaja potreba po gradnji novih objektov družbene infrastrukture, se etapnost gradnje družbene infrastrukture ne določa.

Tabela 4: okvirni časovni načrt

AKTIVNOST	ROK IZVEDBE
Sprejem OPPN	2026
Izdelava projektne dokumentacija komunalne opreme	2026
Izvedba javnega naročila za pridobitev izvajalca del	2026
Gradnja komunalne opreme	2026-2027

6 ZAKLJUČEK S POVZETKOM KLJUČNIH INFORMACIJ

Elaborat ekonomike za OPPN Jochmannov mlin je pripravljen kot strokovna podlaga za oceno ekonomskih posledic načrtovanih prostorskih ureditev z vidika komunalne opreme, druge gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture. Pripravljen je na podlagi razpoložljive dokumentacije OPPN, grafičnih prilog, spremljajočega gradiva, strokovnih podlag ter določil Pravilnika o elaboratu ekonomike.

Z OPPN se načrtuje celovita ureditev območja nekdanjega Jochmannovega mlina, ki vključuje rekonstrukcijo in spremembo namembnosti obstoječega objekta, prizidavo novega objekta za potrebe mestnega hotela s spremljajočim programom, ureditev podzemne garaže, javne parkirne hiše, prometnih in zunanjih ureditev, komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture ter protipoplavnih ureditev območja.

Območje OPPN obsega okvirno 1,43 ha in je v obstoječem stanju že komunalno opremljeno. Izvedba OPPN zato ne pomeni opremljanja povsem novega, infrastrukturno neopremljenega območja, temveč predvsem prilagoditev, prestavitev, dograditev oziroma novo ureditev posameznih infrastrukturnih sistemov zaradi načrtovane nove prostorske in programske zasnove območja.

Poseben pomen imajo tudi vodnogospodarske in protipoplavne ureditve, saj se območje OPPN nahaja neposredno ob reki Hubelj. Načrtovani protipoplavni oziroma omilitveni ukrepi so povezani z varno izvedbo in uporabo načrtovanih objektov, prometnih, parkirnih, zunanjih in komunalnih ureditev. V stroškovni oceni so ti ukrepi obravnavani v obsegu, ki ga omogoča razpoložljiva dokumentacija, pri čemer so ukrepi, povezani z meteorno kanalizacijo, zadrževalnikom padavinskih voda, iztokom v Hubelj, protipovratnimi elementi in odvodnjavanjem površin, funkcionalno povezani s komunalnim opremljanjem območja.

Vrednost investicije po stalnih cenah je ocenjena na 993.866 EUR brez DDV oziroma 1.212.516 EUR z DDV. V oceni so zajeti stroški dokumentacije, stroški gradnje nove komunalne opreme ter stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture in drugih funkcionalnih komunalnih ureditev.

Stroški dokumentacije so povzeti po podatkih in ocenah naročnika ter znašajo 170.492 EUR brez DDV oziroma 208.000 EUR z DDV. Stroški gradnje nove komunalne opreme so ocenjeni na podlagi Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike, ob upoštevanju površine območja 1,43 ha, namenske rabe C – centralne površine in inflacijskega faktorja 1,266. V ta sklop so vključene javne prometne površine z meteorno kanalizacijo in javno razsvetljavo, vodovodno omrežje ter

kanalizacija komunalnih odpadnih vod. Ocenjena vrednost tega sklopa znaša 547.640 EUR brez DDV oziroma 668.121 EUR z DDV.

Stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture in drugih funkcionalnih komunalnih ureditev so ocenjeni s strani izdelovalca elaborata ekonomike, ker razpoložljiva dokumentacija ne vsebuje projektantskih popisov del oziroma potrjenih projektantskih ocen stroškov za te sklope. V oceno so vključeni elektroenergetsko omrežje, elektronsko komunikacijsko omrežje, plinovodno omrežje ter investicija v ureditev zbirnega oziroma prevzemnega mesta za odpadke. Ocenjena vrednost tega sklopa znaša 275.734 EUR brez DDV oziroma 336.395 EUR z DDV.

Predvideni viri financiranja so prikazani tako, da se stroški dokumentacije in nove komunalne opreme v skupni višini 718.132 EUR brez DDV oziroma 876.121 EUR z DDV prikazujejo kot sredstva proračuna Občine Ajdovščina, stroški druge gospodarske javne infrastrukture in drugih funkcionalnih komunalnih ureditev v višini 275.734 EUR brez DDV oziroma 336.395 EUR z DDV pa kot ostali viri oziroma sredstva upravljavcev.

Iz razpoložljive dokumentacije ne izhaja potreba po gradnji novih objektov družbene infrastrukture. Zato se v elaboratu ne določa posebna investicija v družbeno infrastrukturo, prav tako se za ta namen ne opredeljujejo posebni viri financiranja ali etapnost izvedbe.

Etapnost izvedbe je povzeta iz osnutka OPPN. Gradnja se lahko izvaja fazno, pri čemer mora vsaka faza tvoriti zaključen prostorski del 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, če posamezna faza vsebuje dela, potrebna za delovanje posameznega infrastrukturnega objekta.

Ocene stroškov so informativne in ne predstavljajo projektantskega predračuna. Dejanske vrednosti bo treba preveriti v nadaljnjih fazah projektiranja, po pridobitvi pogojev upravljavcev oziroma operaterjev, projektantskih popisov del in drugih strokovnih podlag, zlasti tudi glede natančne tehnične in stroškovne opredelitve vodnogospodarskih in protipoplavnih ureditev.

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.



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

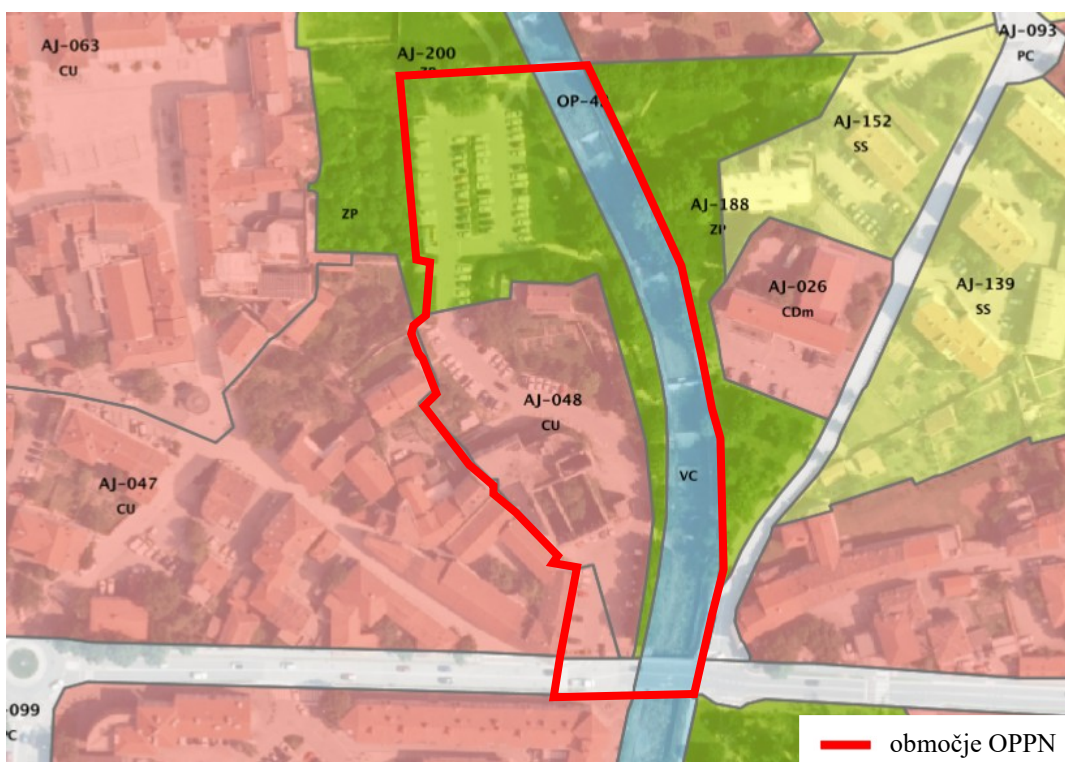
8 IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA

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 priložnostno št. 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 odvajajo preko kanalizacijskega omrežja, ki se priključuje na obstoječo javno kanalizacijo odpadnih fekalnih voda zahodno od objekta.

Meteorna kanalizacija

Odpadne padavinske vode se odvajajo 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 ustrezno 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 z ureditvijo nove zbiralnice za potrebe hotela. Ob obstoječi zbiralnici je treba zagotoviti prostor za njeno morebitno povečavo.

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 zatavljenih 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 odprtih 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.

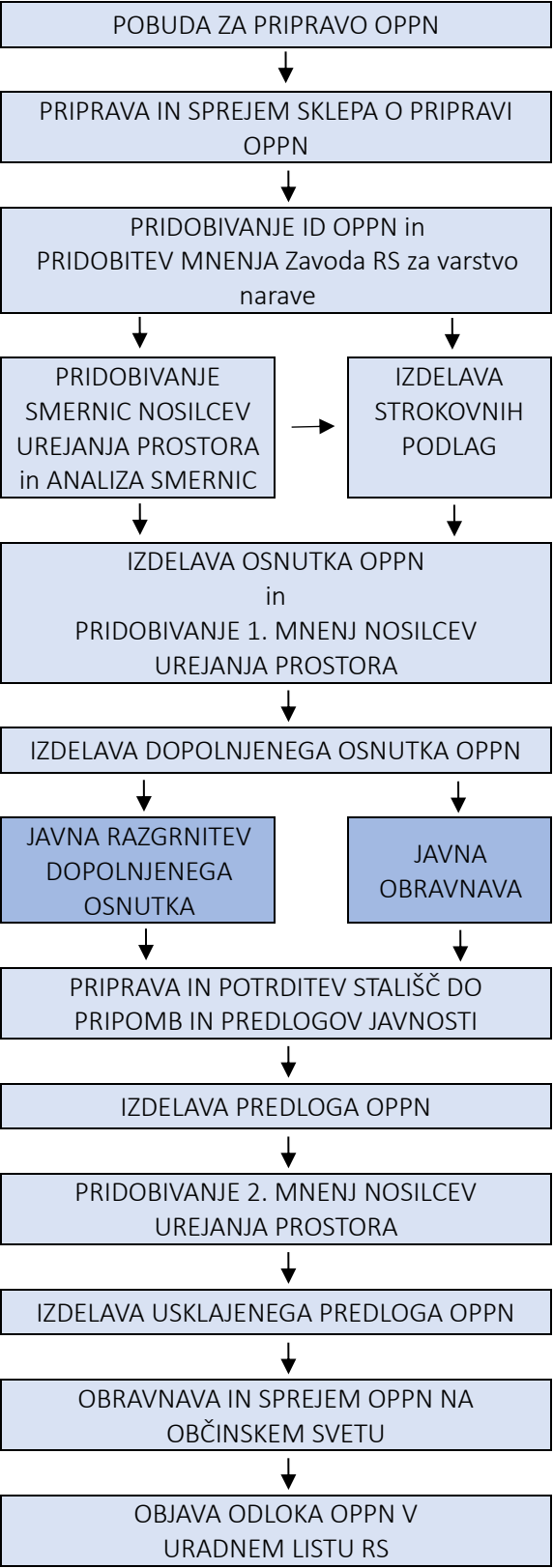
Pri projektiranju je potrebno upoštevati HH elaborat ter GG študijo.

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

A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (v nadaljevanju OPPN)



B. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju: OPPN) Jochmannov mlin 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.

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.

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.

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. 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.

V sklopu izdelave OPPN je poleg gradnje novih objektov predvidena tudi ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture.

C. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Na javni razgrnitvi je predstavljen dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) Jochmannov mlin.

Namen javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN je seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami. Javna razgrnitev bo trajala od 25.05.2026 do vključno 24.06.2026.

Ogled razgrnjenega gradiva bo možen v avli Občine, v času uradnih ur ter v digitalni obliki na spletni strani Občine Ajdovščina www.ajdovscina.si.

V času javne razgrnitve, bo organizirana javna obravnava, kjer se bodo lahko podale pripombe. Javna obravnava OPPN bo v sredo, 27.05.2026, ob 18. uri, v sejni sobi Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina.

V času javne razgrnitve lahko k osnutku predmetnega prostorskega akta, dajo pisne pripombe vse pravne ali fizične osebe, oziroma vsi zainteresirani ali prizadeti najkasneje do vključno 24.06.2026. Pripombe in pobude se lahko vpišejo na mestih javne razgrnitve (obrazec za pripombe) oziroma podajo pisno na naslov Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina ali na elektronski naslov Občine obcina@ajdovscina.si. Občina bo pripombe preučila in do njih zavzela stališča ter jih javno objavila.

Pripravljavec:



OBČINA AJDOVŠČINA
Cesta 5.maja 6a
5270 Ajdovščina

Izdelovalec:

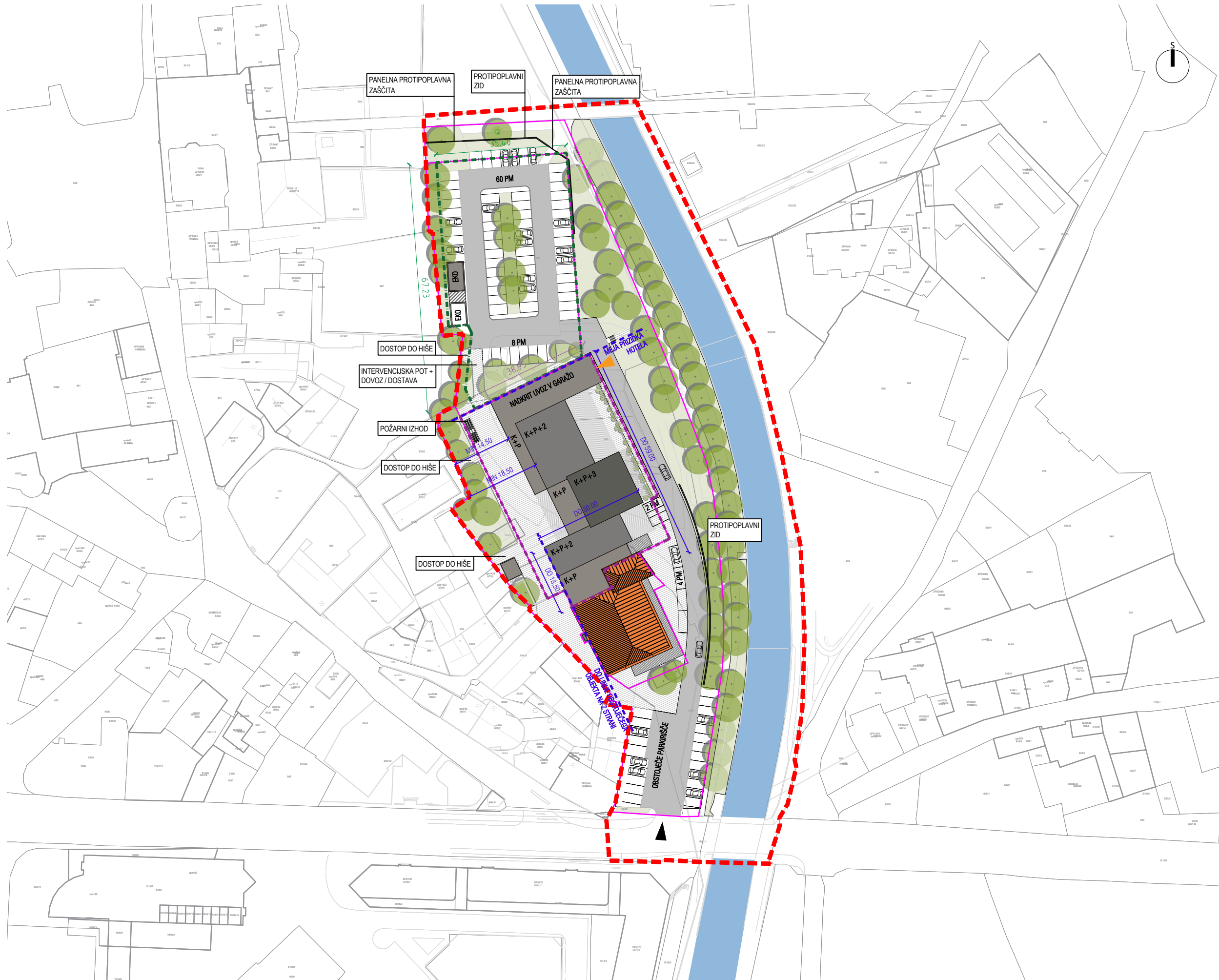


IB STUDIO d.o.o.
Ulica 15. maja 13
6000 Koper

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) JOCHMANNOV MLIN



Datum: maj 2026



- LEGENDA:
- območje OPPN
 - predlagana parcelna meja
 - obstoječa parcelna meja
 - obnovljeni obstoječi objekti (Jochmannov mlin)
 - predvideni objekti
 - tlakovane površine
 - zelenne površine
 - reka Hubelj
 - utrijene površine
 - prometne površine
 - protipoplavni zid
 - zelenje
 - uvoz na območje
 - uvoz v garažo
 - garaža - hotel
 - garaža - javna parkirna hiša



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

odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
pripravljal:
Maša Širca, abs.arh.

ZAPS 1177 A

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

naziv naloge:
OPPN Jochmannov mlin
vsebina risbe:
Ureditvena situacija

faza:
DOPOLNJEN OSNUTEK

ID številka:
4901
številka naloge:
2/24

merilo:
1:1000
datum:
maj 2026

številka lista:
04.2