



Na podlagi 123. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora (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; v nadaljevanju: ZUreP-3) in na podlagi 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22 in 22/25) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 31. redni seji dne 02. 07. 2026 sprejel

SKLEP

sprejemu stališč do pripomb javnosti k Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v Ajdovščini

1. člen **(predmet sklepa)**

S tem sklepom se sprejme stališče do pripomb javnosti k Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v Ajdovščini (v nadaljevanju: OPPN) z javne razgrnitve, ki je bila izvedena v času od 18. maja 2026 do 17. junija 2026, in javne obravnave, ki je bila izvedena dne 27. maja 2026.

2. člen **(pripombe)**

Občina Ajdovščina (v nadaljevanju: občina) je v fazi javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN prejela več pripomb in pobud.

3. člen **(pripomba 1)**

(1) Pripomba:

Prometne povezave, varna pot v šolo, univerzalna dostopnost iz elaborata ekonomike, str.10 je razvidno, da se 'peš dostop' ureja po regionalni cesti. Le ta naj bi bila deležna rekonstrukcije. Izvleček iz Elaborata:

»Dostop na območje Bizjaki 1 je predviden preko obstoječega priključka na regionalno cesto (RC). Obstoječi priključek se rekonstruira v štirikrako križišče, skladno s projektom »Ureditev hodnikov za pešce na delu regionalne ceste R1-207« (PZI, CITY STUDIO d.o.o., julij 2025). Rekonstrukcija vključuje tudi ureditev pločnikov ob regionalni cesti.«

Prosili bi vas za javni vpogled v DGD oz. PZI dokumentacijo tega. Namreč iz spremljajočih strokovnih podlag - promet, ni razviden celoten potek trase pločnika. Območje 'na ovinku', kjer idrijska cesta seče regionalno cesto ni obdelano, oziroma zajeto. Prav tako pločnik ni speljan do cestnega priključka soseska BIZJAK 2. Območji BIZJAK 2 In BIZJAK 1 povezuje zgolj peš povezava čez grapo. Bo ta imela urejen 'univerzalni dostop' za vse ranljive skupine? Oziroma kako bo le ta zagotovljen na območju?

Pojavlja se tudi vprašanje o časovnici izgradnje rekonstrukcije regionalne ceste. Ali OPPN pogojuje izvedbo rekonstrukcije ceste pred izdajo GD za zidavo stanovanjskih objektov na obravnavanem območju?

(2) Stališče: Pripomba se upošteva.

(3) Obrazložitev:

Dne 20. 05. 2026 smo po elektronski pošti odgovorili na pripombo in posredovali celovito strokovno podlago prometne ureditve, IDZ promet - dopolnitev, ki smo jo dodali tudi na spletno stran Občine Ajdovščina. Iz celovite prometne ureditve je razvidno, da bo dostop med Bizjaki 1 in Bizjaki 2 omogočen s hodnikom za pešce za vse ranljive skupine. Pošiljateljico pripombe smo obvestili, da je vpogled projekta »Ureditev hodnikov za pešce na delu regionalne ceste R1-207« (PZI, CITY STUDIO d.o.o., julij 2025), ki vključuje rekonstrukcijo obstoječega priključka tudi ureditev pločnikov ob regionalni cesti, mogoč na sedežu Občine Ajdovščina ter ji poslali izsek prometne ureditve iz projekta.

Dopolnjen osnutek Odloka v 35. členu določa etapnost izvajanja. V prvi fazi je potrebna izvedba vse potrebne gospodarske javno infrastrukture in zunanje ureditve, ki omogoča dostop in osnovno komunalno opremljenost območja in sicer:

- izvedbo cestnih priključkov na državno cesto,
- izgradnjo dostopne ceste 1 in 2,
- izgradnjo gospodarske javne infrastrukture (vodovod, fekalna kanalizacija, meteorna kanalizacija, vključno z zadrževalniki),
- ureditev vodotoka oziroma grape potoka Prelog.

(3) Druga faza obsega gradnjo vseh objektov ter spremljajočih ureditev, vključno z:

- vsemi stavbami in drugimi objekti na območju,
- pripadajočo zunanjo ureditvijo,
- parkirnimi površinami,
- drugimi funkcionalnimi in varovalnimi ureditvami, potrebnimi za uporabo objektov.

(4) Posamezna faza se lahko izvaja šele, ko je predhodna faza v celoti zaključena in funkcionalno usposobljena.

4. člen (pripomba 2)

(1) Pripomba:

Pripomba je bila podana ustno na javni obravnavi dne 27. 5. 2026.

Načrtovana ureditev priključka na regionalno cesto in potek dostopne ceste po območju Bizjaki 2 se mi zdi manj primerna. Vila blok 1 je umeščen med dvema prometnicama in brežino, prav tako se mi zdi manj primerna rešitev za individualne stanovanjske hiše v nadaljevanju. Otežkočeni so dostopi do posameznih gradbenih parcel, saj bo, predvsem na V strani, potrebno premoščati višinske razlike tudi do 4 m. Predlaga drugačno prometno ureditev s priključkom na regionalno cesto vzhodno ter potekom osrednje dostopne ceste v prvem delu vzdolž regionalne ceste, nato pa pred vila blokom 1 pravokotno na plastnice do obstoječe pozidave. Lokacija vila bloka 1 se pomakne proti SZ. Z osrednje dostopne ceste se na najmanj nagnjenem terenu odcepita dostopni cesti do posameznih gradbenih parcel. Dostopni cesti bi bili slepi z obračališčem oziroma neke vrste deljena površina za promet, druženje in igro otrok. 80 novih stanovanj navadno pomeni najmanj toliko otrok. S to rešitvijo bi bilo območje bolj varno in manj obremenjeno z emisijami prometa.

(2) Stališče: Pripomba se delno upošteva.

(3) Obrazložitev:

Projektantu idejne zasnove prometne ureditve podjetju City Studio d.o.o. iz Ljubljane je bila naročena dopolnitev idejne zasnove in sicer preoblikovanje dostopne ceste 2 v območju Bizjaki 2, brez sprememb predvidenih priključkov na regionalno cesto. Premik priključka proti vzhodu ni možen. Vzdolžni sklon regionalne ceste proti vzhodu strmo narašča. Maksimalni vzdolžni sklon dostopnih poti je 15%. S premikom proti vzhodu bi morali povišati tudi kote ± 0.00 predvidenih objektov, ki so že v predlagani situaciji postavljeni precej visoko. Pripomba glede sredinske poti se upošteva.

5. člen (pripomba 3)

(1) Pripomba:

1. Vezano na določilo o etažnosti večstanovanjskih stavb (druga alineja 2. odstavka 14. člena Odloka) naj se pri navajanju dopuščenih etažnosti objektov dopusti gradnjo "deloma vkopanih etaž (kleti)" in ne kot je v navedenem odstavku določeno "popolnoma vkopanih etaž (kleti)". Glede na danosti terena bodo stavbe sledile nagibu terena ter bodo posledično samo deloma vkopane – severovzhodna stran vkopana v teren, jugozahodna stran izven terena.

V enoti urejanja VB2 bo zaradi večjega nagiba deloma vkopanih več etaž. Pri umeščanju večstanovanjskih objektov na parcele VB1, VB2 in VB3 se pojavlja potreba po večjem številu parkirnih mest, ki jih je potrebno zagotoviti skladno z odlokom OPN, zato bo potrebno parkirne površine zagotavljati v kletnih etažah. V kletne etaže objektov VB1 in VB2 bo možen dostop z jugozahodne strani parcele, kjer je tudi najnižja višinska točka. Z upoštevanjem konfiguracije terena, širine gradbene parcele objektov, lokacije dostopne ceste 2 in maksimalnim dovoljenim naklonom uvozne rampe popolna vkopanost kletnih etaž objekta ne bo mogoča.

2. Vezano na 4. odstavek (oblikovanje fasad) 14. člena Odloka naj se poleg dovoljenih materialov (kamen, les, fasadne plošče) doda možnost izvedbe dela ali posamezne fasade tudi v kovini.

3. Priključek na parcelo VB2 je glede na grafične prikaze predviden približno na sredini severovzhodne parcelne meje, poleg tega sta ob priključek umeščena TP Bizjaki in prižigališče javne razsvetljave. Predlagamo, da se pri sami umestitvi zgoraj navedenih posegov in objektov v prostor dopušča možnost umestitve TP Bizjaki in prižigališča javne razsvetljave na drugo lokacijo na parceli, ki se prilagodi oz. uskladi glede na samo umestitev večstanovanjskega objekta in pripadajočih zunanjih površin na parceli VB2. Predlagamo, da se umestitev TP Bizjaki in prižigališča javne razsvetljave umesti na krajni severni del parcele oz. na konec predvidenega parkirišča z upoštevanjem, da bo omogočen stalen nemoten dostop do elektroenergetskih objektov.

4. Vezano na 36. člen (dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev) Odloka naj se posebej doda določilo, da je možno cestne priključke oz. dostope na Dostopno cesto 2 za večstanovanjske objekte VB1, VB2 in VB3 načrtovati tudi drugače, kot je določeno oz. prikazano v grafičnem delu Odloka.

5. Vezano na cestni priključek na parcelo VB3, kot je prikazan v grafičnem delu Odloka, naj se v Odloku pri dopustnih odstopanjih dopusti možnost izvedbe cestnega dostopa do parcele oz. objekta preko obračališča na zaključku Dostopne ceste 2, na mestu, kot je v ureditveni situaciji prikazan cestni priključek pa omogoči izvedbo parkirnih površin.

(2) Stališče: Pripomba se delno upošteva.

(3) Obrazložitev:

1. Dopolni se 14.člen Odloka. Dopusti se tudi gradnjo deloma vkopanih kleti.

2. Dopolni se 14.člen Odloka. Fasade so praviloma ometane. Deli ali posamezne fasade se lahko izvedejo tudi v drugem materialu, ki mora biti neodseven in ne sme presegati 30 % površine celotne fasade.

3. Predlagana dopolnitev Odloka ni potrebna, saj odlok v 36. členu že omogoča ustrezno fleksibilnost pri načrtovanju prometnih in drugih tehničnih rešitev, kadar so te strokovno utemeljene in skladne z ostalimi določili Odloka oziroma z drugimi pravnimi režimi na območju.

4. Predlagana dopolnitev Odloka ni potrebna, saj odlok v 36. členu že omogoča ustrezno fleksibilnost pri načrtovanju prometnih in drugih tehničnih rešitev, kadar so te strokovno utemeljene in skladne z ostalimi določili Odloka oziroma z drugimi pravnimi režimi na območju. Prvi odstavek 36. člena določa, da so dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev zaradi prilagajanja stanju na terenu ali izboljšav tehničnih rešitev, če se s tem ne poslabšajo prostorski in okoljski pogoji. Takšna določba zajema tudi morebitne drugačne rešitve cestnih priključkov oziroma dostopov na Dostopno cesto 2, kadar so te strokovno utemeljene in skladne z ostalimi določili odloka.

Ker so predlagana odstopanja že zajeta v splošnih določbah o dopustnih tolerancah, dodatno izrecno navajanje posameznih objektov (VB1, VB2 in VB3) oziroma konkretnih cestnih priključkov ni potrebno.

5. Predlagana dopolnitev Odloka ni potrebna, saj odlok v 36. členu že omogoča ustrezno fleksibilnost pri načrtovanju prometnih in drugih tehničnih rešitev.

Prvi odstavek 36. člena določa, da so dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev zaradi prilagajanja stanju na terenu ali izboljšav tehničnih rešitev, če se s tem ne poslabšajo prostorski in okoljski pogoji.

6. člen (pripomba 4)

(1) Pripomba:

Pripomba je vezana na točko priključevanja na javno fekalno kanalizacijo območja Bizjaki 1 na parceli 1542/2 k.o. Šturje (Slejkoti 10).

(2) Stališče: Pripomba se upošteva.

(3) Obrazložitev:

Izdelovalec strokovne podlage idejne zasnove gospodarske javne infrastrukture preveri priključevanje območja Bizjakov 1 na javno fekalno kanalizacijo na parceli v občinski lasti.

7. člen (pripomba 5)

(1) Pripomba:

Kot lastnica parcele št.1217/1 k.o. 2392 Ajdovščina nasprotujem poteku javnega voda fekalne kanalizacije po moji parceli, kot je to razvidno iz grafičnih prikazov zgoraj navedenega načrta. Poseg na moji parceli bi imel za posledico zakonske omejitve na območju samega fekalnega voda in njegovega varovalnega pasu. Posledično postane to območje nezazidljivo in manjvredno. Od občine pričakujem, da bo načrt komunalnih priključkov (vod fekalne kanalizacije) uredila na način, da ne bo posegal v mojo parcelo.

Obenem spomnim, da se primerno uredi odvajanje meteornih voda, kot to določa Stvarno pravni zakonik, da v prihodnje ne bo več prihajalo do prelivanja meteorne vode na nižje ležeče parcele (v dotičnem primeru tudi na parcelo št. 1217/1 k.o. 2392 Ajdovščina). Pričakujem, da

bosta pripombi upoštevani ter ustrezno vključeni v nadaljnjo pripravo in usklajevanje prostorskega načrta.

(2) Stališče: Pripomba se upošteva.

(3) Obrazložitev:

Izdelovalec strokovne podlage idejne zasnove gospodarske javne infrastrukture preveri drugačno tehnično rešitev priključevanja območja Bizjakov 1 na javno fekalno kanalizacijo brez posegov na parcelo št. 1217/1 k.o. 2392 Ajdovščina.

8. člen (pripomba 6)

(1) Pripomba:

Lastnik parcele št.1190/17, št. 1192/6 ter parcele št. 1192/5, vse k.o. Šturje je podal naslednje pripombe:

1. Novo naselje je nekako zaključena družbena celota. V cca 80 stanovanjih bo živelo približno 320 ljudi. Od tega upamo 160 otrok. Če se do začetka osnovne šole otroci družijo predvsem v spremstvu staršev, se v osnovni šoli družijo po sosesčini. Nedvomno po dvoriščih. V vašem primeru so močno v prednosti otroci v VB2 in VB3. Ostali stopijo na prevozno cesto. Dispozicija sicer nakazuje nekakšne rekreativne površine tik pod regionalno cesto levo čez potok Prelog, vendar je to dokaj oddaljen in degradiran teren. Doraščajoči otroki morajo biti v določeni starosti na »vpogled in doklic skozi okno«. Slepe ulice so do določene dolžine pravzaprav najboljša rešitev za družbeno, socialno in prijetno sobivanje.

Predlagana rešitev pozidave:

Na točki (1). cesta takoj zavije (2) vzporedno (3b) ob regionalni cesti. Tako lahko na edini zakonit način izkoristimo varovalni in degradiran prostor ob cesti Ajdovščina – Col. Na točki (4), križišču, se pot spušča proti sredini naselja. Drugi krak (4a, 4b, 4c), pa zopet v dovoljenem varovalnem pasu zaradi boljšega izkoristka prostora napaja z zadnje strani tri samostojne enote na vrhu desno. Seveda z ožjo dovozno cesto. Na priloženi risbi se VB1 umakne od regionalne ceste in pridobi še ogromno prostora za parkiranje ali kaj drugega. Točka (6), se nahaja na edinem prostoru tega prostora, ki je skoraj vodoraven. Tam je vrisana slepa ulica (6a), tu si sosedje kažejo obraz in ne hrbet. Slepe ulice so dovozne poti minimalnih hitrosti in maksimalne varnosti. Skupnost ima možnost integracije in dobrega sosedstva, otroci transparentno druženje za razliko od predlagane OPPN pozidave, ki tega ne omogoča. Razen mimo vozeče avtomobile. Na koncu ulice je možno tudi obračališče ter pešpot na Hrib, kot tu pravimo, z razgledom na Ajdovščino in Vipavo.

Ker ni ceste na desni, se cela struktura hiš lahko premakne v desno. S tem nastane razmik, ki ga vidimo na sredini med bloki in hišami. Pridobi se tudi cca. 1000 kvadratnih metrov, ker ni spodnje ceste in nasipov. Seveda pa ostaja problem strmine od pozicije (7) do pozicije (9).

2. Na gradbeni parceli št. D21 in št. D22 je v Odloku narisana dvostanovanjska stavba. Na spodnji strani leži že hiša Žapuže 6 in hiša z delavnico s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem številka 351-103/1989-90-3-LG z dne 7.3.1990, ki pa ni dokončana. V njej se že od leta 1991 opravlja obrtna dejavnost. Lastnik sem tudi stanovanjske hiše Žapuže 4, kjer stanujem. Vse tri hiše ležijo s tlemi skoraj tik ob vaši poti, tako da nimajo ne parkirišča ne drugih servisnih prostorov, npr. drvarnice itd. Na parceli 1192/5 bi v navezavi s spodnjo cesto že zidali, pa nismo zaradi tega razloga. Zato nasprotujem pozidavi že pozidane parcele.

3. Kot lastnik parcele številka 1190/17 k.o. Šturje, v velikosti cca. 2000 kvadratnih metrov zamenjam za parcelo kjer leži VB3. Glede na pogovore z nekaterimi lastniki teh parcel sem zaznal, da so nekateri kar zainteresirani za odprodajo. Tako bi lahko VB3 lahko umestili vzporedno ob VB2, mogoče bi bila umestitev celo VB4. V tem primeru bi bilo lahko še več

stanovanjskih enot kot prvotno. VB2 bi lahko bil brez zadržkov umeščen kar nekaj metrov višje in bi z tem izjemno zmanjšali višinsko razliko od točke priklopa do najnižje točke naselja. Z večstanovanjskimi zgradbami se bi tudi v samem naselju našlo nekaj prostora za druženje. Prostor pa, kjer se trenutno nahaja VB3 bi lahko povezali v naselje s sicer strmejšo in ožjo dovozno potjo kot recimo tiste tri hiše na prvotni dispoziciji zgoraj desno.

(2) Stališče: Pripombe se delno upoštevajo.

(3) Obrazložitev:

1. Pripomba se delno upošteva. Projektantu idejne zasnove prometne ureditve podjetju City Studio d.o.o. iz Ljubljane je bila naročena dopolnitev idejne zasnove, in sicer preoblikovanje dostopne ceste 2 v območju Bizjaki 2, brez sprememb predvidenih priključkov na regionalno cesto. Premik priključka proti vzhodu ni možen. Vzdolžni sklon regionalne ceste proti vzhodu strmo narašča. Maksimalni vzdolžni sklon dostopnih poti je 15%. S premikom proti vzhodu bi morali povišati tudi kote ± 0.00 predvidenih objektov, ki so že v predlagani situaciji postavljeni precej visoko. Pripomba glede sredinske poti se torej upošteva.

2. Pripomba se ne upošteva, saj na predvidenih gradbenih parcelah št. D21 in D22 gradnja ni obvezna. Odlok na parcelah št. D21 in D22 omogoča možnost gradnje dvojčka, vendar takšna gradnja ni obvezna. V ureditveni situaciji 4, ki je del Odloka je prikazan le primer pozidave. Lastnik parcele se sam odloči ali bo gradnjo izvedel. V kolikor se za gradnjo odloči, je na predmetni parceli dopustna umestitev dvojčka skladno z določili predvidenega Odloka. Obstoječa delavnica zato ni predmet obvezne nadomestitve ali odstranitve zgolj zaradi določb v OPPN.

Na predmetnih parcelah bo skladno z določili 10. člena Odloka o OPPN dopustna tudi postavitev drugih glavni objektov in sicer:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (osebna nega, mirna obrt...)
- 12420 Garažne stavbe (razen javnih garaž)
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 21122 Parkirišča izven vozišča
- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti (samo vkopani zadrževalniki vode)
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 2302 Elektrarne in drugi energetske objekti (samo na strehi stavbe)
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (samo otroška in druga javna igrišča, bazen za kopanje)
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev.

Skladno z določili 15. člena Odloka bo na območju načrtovanih gradbenih parcel, poleg osnovnih objektov, dovoljena tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, skladno z OPN.

3. Pripomba glede zamenjave zemljišča se ne upošteva. Predlagana sprememba lokacije območja VB3 ni skladna s celovito prostorsko zasnovo območja. Čeprav bi se s predlagano rešitvijo morda blok VB3 lahko postavil vzporedno ob VB2, se med območjema VB2 in predlagano novo lokacijo VB3 nahaja več parcel različnih lastnikov, kar ne omogoča oblikovanja enotnega in izvedljivega stavbnega niza. Na lokaciji, določeni v predlogu OPPN, pa so zemljišča, namenjena gradnji vseh treh vila blokov, že v lasti investitorja, kar omogoča celovito in

usklajeno izvedbo načrtovane prostorske ureditve, zato se predlagana sprememba ne upošteva.

9. člen
(pripomba 7)

(1) Pripomba:

1. Izražam oster ugovor proti trenutnim grafičnim prikazom vplivov, iz katerih sta naša nepremičnina in objekt Slejkoti 10 (parc. št. 1542/2 k.o. Šturje in št. 1217/8 k.o. Ajdovščina) nerazumno in pomanjkljivo izpuščena, čeprav bo gradnja potekala tik nad nami. Zahtevam, da se stanovanjski objekt Slejkoti 10 uradno in eksplicitno vključi v območje vpliva OPPN Nad Bizjaki. izključitev našega objekta iz grafičnih prilog je strokovna napaka, ki neposredno ogroža našo varnost in ustavno pravico do zasebne lastnine (67. den Ustave RS).

2. Zahtevam, da Občina Ajdovščina kot pripravljavec akta na lastne stroške, pred sprejetjem odloka, zagotovi neodvisno geomehansko študijo vpliva vibracij na objekt Slejkoti 10.

3. Zahtevam, da se v odlok OPPN vnese zavezujoči pogoj in obveza, da mora investitor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja in začetkom kakršnih koli del (te2kih gradbenih del, izkopov, utrjevanja terena, gradnje cestnega priključka) na lastne stroke narediti podrobno mikro-lokacijsko geotehnično in seizmično študijo širjenja tresljajev skozi hribino, ki bo natančno identificirala geološko linijo pri Slejkotih ter določila varne odmike. Prav tako mora investitor preko sodno zaprise2enega izvedenca za gradbeništvo pred pričetkom del opraviti uradni tehnični in slikovni popis trenutnega stanja(ničelno stanje razpok) moje hiše in dvorišča.

4. Zahtevam, da se v odlok OPPN vnese obveza izvedbe te2kega geotehničnega sidranja hribine (kontinuirana pilotska stena z geotehničnimi sidri) na celotnem območju Bizjaki 1 pred začetkom kakršnih koli izkopov za objekte.

5. Permanentni monitoring: Zahtevam, da se v odlok OPPN uvrsti zavezujoč pogoj, da mora izvajalec del pred začetkom gradnje na temelje moje stanovanjske hiše Slejkoti 10 namestiti stalen seizmograf (merilec tresljajev) za neprekinjeno merjenje vibracij v skladu s standardom DIN 4150-3. V primeru preseganja kritične hitrosti nihanja delcev (PPV v mm/s) se morajo gradbena dela, utrjevanje in transport takoj ustaviti.

6. Tehnološka prepoved v celotnem območju do regionalne ceste: Zahtevam, da se v odlok vnese izrecna prepoved uporabe težkih vibracijskih valjarjev (kompaktorjev) ter tolkačev na celotnem območju urejanja, ki se razteza od naše parcele M. 1542/2 k.o. Šturje navzgor pa vse do vključno regionalne ceste Ajdovščina—Col. Ker geološka prelomnica deluje kot neposredni prevodnik do naših temeljev, se morajo vsa utrjevanja terena, izkopi za objekte, kakor tudi celotna rekonstrukcija ceste in izvedba novih priključkov na njo, izvajati izključno s statičnim stiskanjem ali z brez vibracijskimi metodami (npr. vrtanje namesto udarnega zabijanja pilotov). Transport s težko mehanizacijo se mora preusmeriti stran od našega podpornega zidu.

7. Predložitev bančne garancije: Zahtevam, da odlok OPPN zave2e investitorja soseske Bizjaki, da pred za6etkom kakršnih koli del občini in prizadetim lastnikom predlo2i nepreklicno bančno garancijo na prvi poziv kot jamstvo za takojšnjo finančno sanacijo morebitnih novih poškodb na obstoječih objektih pod hribom.

8. izrecno nasprotujem, da se v OPPN načrtuje kakršno koli dodatno priključevanje soseske Bizjaki 1 na ta obstoječi, posedajoči se komunalni vod oziroma jašek ali na omenjeno elektro omarico in njeno traso. Kakršen koli izkop ali obremenitev na tej točki bi pomenil neposredno nevarnost za mojo posest.

9. Zahtevam, da se v odlok OPPN vnese izrecna prepoved izvajanja kakršnih koli novih infrastrukturnih izkopov, priključevanj, kopanja ali obračanja mehanizacije v tern kritičnem 2-metrskem pasu ceste 1217/3 ob nagem SV vogalu zidu ter preko nage zasebne parcele št. 1542/2 k.o. Šturje.

10. Zahtevam, da Občina v postopku izdaje projektnih pogojev in mnenj investitorjem določi povsem drugo, varno in zakonito priključno točko izven vplivnega območja brežine moje parcele. Kanalizacijska trasa in elektro vodi za sosesko Bizjaki 1 se morajo v celoti preusmeriti preko drugih prostih parcel neposredno na glavno cesto, povsem izven vplivnega območja nagega zidu.

11. Zahtevam, da se iz grafičnih podlag v celoti črta vsakršna možnost širitve ali gradnje infrastrukture v tern ožjem pasu ob nagem SV zidu, elektroenergetske širitve elektro omarice, ki oskrbuje parcelo 1542/4. Občina pa mora nemudoma zaustaviti sprejemanje akta za ta odsek, dokler javno in transparentno ne razreši pravnega statusa plombiranih inšpekcijskih parcel (1542/3 in 1542/5 k.o. Šturje). V kolikor bi zaradi vaših odobritev ali del prišlo do plazenja moje parcele, bomo Občino in odgovorne načrtovalce smatrali za neposredno odgovorne za nastalo materialno škodo.

12. Predlog izločitve zaradi varnosti terena. Zaradi izjemne geološke in plazovite ogroženosti, večje prometne in gradbene obremenjenosti ter neposredne nevarnosti za objekte pod hribom, zahtevam popolno izločitev soseske Bizjaki 1 kot pozidanega območja z nameravano gradnjo (enote 1) iz prostorskega akta.

13. Ureditve varovalnega zelenega pasu: Zahtevam, da se na tern strmem delu namesto stanovanjske pozidave obdrži in predvidi varovalni zeleni pas. Ta naj se nameni za ureditev javnih površin, kot so otroška igrišča in druge zelene površine, ki jih otroci in stanovalci v tern delu naselja (Slejkoti) sploh nimajo. S tern bo občina trajno zavarovala stabilnost terena, ublažila vplive cestnega prometa ter preprečila drsenje površinskih meteornih voda.

14. Podredna zahteva v primeru nadaljevanja projekta: V kolikor občina predlog o izločitvi enote Bizjaki 1 zavrne, zahtevam, da se postopek sprejemanja takoj zaustavi, dokler se celotno gradivo ne pošlje v ponovno presojo Direkciji RS za infrastrukturo (DRSI) in Geološkemu zavodu Slovenije, ki morata izdati pisno jamstvo, da načrtovana rekonstrukcija ceste in priključkov ne bo sprožila plazov. V odlok se mora vpisati obvezna predhodna izvedba težkega geotehničnega sidranja hribine (armiranobetonska pilotska stena) na stroke investitorja pred začetkom kakršnih koli izkopov.

(2) Stališče: Pripombe se delno upoštevajo.

(3) Obrazložitev:

- Pripomba pod točko 1. se ne upošteva.

Občina Ajdovščina je skladno s 5. členom Zakona o urejanju prostora (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 – v nadaljevanju: ZUreP-3) pristojna za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena. Obravnavano območje se ureja s občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN), kar je določeno v Občinskem prostorskem aktu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22 – popr., 110/25, v nadaljevanju OPN), ki je hierarhično nadrejen akt OPPN. V OPN je po namenski rabi območje določeno kot stavbno zemljišče, za katerega pa je potrebno izdelati OPPN, s katerim se določi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje.

Zaradi zahtevnejšega terena je Občina kot pripravljavec prostorskega akta naročila izdelave strokovnih študij (Geološka-geomehanska študija, Hidrološko-hidravlična študija, idejno zasnovano GJI, ...) za celotno območje. Izdelane strokovne podlage v svojih izsledkih posledično določajo tudi pogoje za nadaljnje dovoljevanje gradnje na območju, vendar niso izkazale

strokovne potrebe po razširitvi obravnavanega območja OPPN na območje objekta Slejkoti 10, prav tako zahteve niso izrazili pristojni nosilci urejanja prostora, zato se pripomba ne upošteva.

- Pripombe pod točko 2.,3.,4., se ne upoštevajo.

Dopolnitev Odloka ni potrebna saj so v 33.členu Odloka določeni ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ki so usklajena s pristojnimi mnenjedajalci in strokovno podlago OPPN-ja, Geološko-geomehansko študijo (Geologija d.o.o. Idrija, št. 5219-247/2022-01, julij 2023). 33.člen Odloka namreč določa, da je potrebno v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja (DGD) za vsak objekt posebej izvesti dodatne geomehanske raziskave s sondažnimi vrtnami ali razkopi.

Prilagamo celoten 33.člen Odloka:

- (1) Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.
- (2) Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati izdelano HH in GG študijo ter veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z varstvom pred škodljivim delovanjem voda in potresno ogroženostjo.
- (3) Projektni pospešek tal na območju OPPN je 0,225 g.
- (4) Obravnavano območje je erozijsko ogroženo in potencialno plazljivo.
- (5) Objekti so lahko temeljeni na pasovnih ali točkovnih temeljih, na temeljnih ploščah, ev. tudi na pilotih.
- (6) V fazi DGD je potrebno za vsak objekt posebej izvesti dodatne geomehanske raziskave s sondažnimi vrtnami ali razkopi. Obseg raziskav naj bo prilagojen karakteristikam objekta.
- (7) Območje potoka Prelog je potrebno hudourniško urediti. Ureditev naj se izvede pretežno v odprti izvedbi, s prečnimi pregradami in stabilizacijo bokov grape. Premostitve se izvede s prepusti. Hudourniška ureditev mora biti hidravlično preverjena.
- (8) Pri izvedbi zemeljskih gradbenih del in temeljenju objektov je potrebno izvajati stalen geomehanski nadzor, ki kontrolira geološko sestavo tal, ter po potrebi podaja dodatna navodila.

- Pripombi pod točko 5. in 6. se ne upoštevata.

Dopolnitev Odloka ni potrebna, saj 33. člen Odloka v 8. točki določa, da je potrebno pri gradnji objektov, izvedbi zemeljskih gradbenih del in temeljenju objektov, izvajati stalen geomehanski nadzor, ki kontrolira geološko sestavo tal, ter po potrebi podaja dodatna navodila. Morebitna dopolnitev Odloka, bi bila možna le v okviru, da takšno zahtevo podajo nosilci urejanja prostora v postopku, česar pa niso zahtevali, zato se pripomba ne upošteva.

- Pripomba pod točko 7. se ne upošteva.

Predložitev bančne garancije v postopku sprejemanje OPPN-ja ni previdena, saj gre za urbanistični dokument, ki je podlaga za pridobitev gradbenih dovoljen in gradnje. Nadaljnji postopki dovoljevanja gradnje spadajo v okvir drugih pristojnih institucij. Morebitna dopolnitev Odloka bi bila možna le v okviru, da takšno zahtevo podajo nosilci urejanja prostora v postopku, česar pa niso zahtevali, zato se pripomba ne upošteva.

- Pripombe pod točko 8.,9.,10.,11. se delno upoštevajo.

Priključevanje na elektro omrežje:

Za potrebe električnega napajanja novo predvidenih objektov, se zgradi novo transformatorsko postajo TP Bizjaki (1 x 1000kVA), ter SN-NN elektro kabelsko kanalizacijo med obstoječo TP Slejkoti in TP Slejkoti 2. Poseg oziroma priklop območja preko obstoječe elektro omarice ni predviden, zato se pripombe ne upošteva.

Priključevanje na kanalizacijsko omrežje:

Obstoječ Jašek, ki bi lahko omogočil priključevanje nove pozidave Bizjaki 1 na javno fekalno kanalizacijo je na parceli št. 1217/3, k.o. Ajdovščina, ki je v Občinski lasti. Izdelovalec strokovne podlage idejne zasnove gospodarske javne infrastrukture preveri drugačno tehnično rešitev

priključevanja območja Bizjakov 1 na javno fekalno kanalizacijo brez posegov na parcelo št. 1217/1 k.o. 2392 Ajdovščina.

- Pripomba pod točko 12. se ne upošteva.

Skladno z izdelanimi strokovnimi podlagami (Geološka-geomehanska študija, Hidrološko-hidravlična študija) bo sprejetje OPPN-ja omogočilo gradnjo objektov na stavbnih zemljiščih pod pogoji določenimi v Odloku, ki se nanašajo tudi na ukrepe za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami (33.člen Odloka). Zahteva za izločitev Soseske Bizjaki 1 in obravnavanega območja urejanja nima strokovne podlage, oziroma ni bil zahtevan s strani pristojnih nosilcev urejanja prostora, zato se je ne upošteva.

- Pripomba pod točko 13. se ne upošteva.

Za potrebe izdelave OPPN je bila izdelana Hidrološko-hidravlična študija, ki je določila potreben odstotek zelenih, raščениh površin zaradi trajne stabilnosti terena in odvodnje. Predvidene gradbene parcele imajo zato določen maksimalni faktor pozidave FZ 0.5. V 11. členu Odloka je razvidno, da območje vključuje veliko raščenedega terena oziroma zelenih površin, in sicer v grafičnem predlogu parcelacije na območju urejanja ZP, kjer je predvidena ureditev zelenih rekreativnih površin z otroškim igriščem ali fitnessom na prostem ter območje grape potoka Prelog z zelenimi površinami in potokom. V 16. členu Odloka pa je določeno ostalo oblikovanje odprtih površin, kjer so podrobneje zapisani vsi pogoji.

- Pripomba pod točko 14. se ne upošteva.

OPPN se skladno s 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; ZUreP-3) pripravi in sprejme po postopku, ki je predpisan za pripravo in sprejetje občinskega prostorskega načrta od 119. do 124. člena ZUreP-3. Zakon določa tudi pridobitev mnenj vseh potrebnih državnih nosilcev urejanja prostora v postopku, tudi omenjenega Ministrstva za infrastrukturo (državne ceste) ter Ministrstva za okolje in prostor, Direkcijo za vode, ki mora potrditi predlagane rešitve s pozitivnimi mnenji.

10. člen (pripomba 8)

(1) Pripomba:

Kot trenutno zastavljeno se uniči dostopna pot do nekaterih parcel iz smeri Žapuže. Ker se bo promet preusmeril na pot nad domom krajanov bi bilo potrebno zagotoviti sredstva za sanacijo in odvodnjavanje na tej poti. Gre za pot na parcelni številki 1562/77 k.o. Šturje.

(2) Stališče: Pripomba se ne upošteva, saj se obstoječa pot ohranja.

(3) Obrazložitev:

Dopolnitev Odloka ni potrebna, saj se južna pešpot do naselja Žapuže ohranja. V območju OPPN se pridobi okvirno 38 gradbenih parcel. Od teh je 31 parcel namenjenih stanovanjski gradnji, dve parceli zajemata novi interni dostopni cesti 1 in 2, dve sta namenjeni peš povezavi z obstoječim naseljem, ena parkirišču z eko otokom, ena namenjena ureditvi zelenih rekreacijskih površin in ena, ki obsega grapo potoka Prelog. V grafičnem delu dopolnjenega osnutka Odloka je obstoječa pešpot v južna naselja z navezavami tudi prikazana. Morebitno potrebno sanacijo in odvodnjavanje obstoječe poti izven območja OPPN bo Občina zagotovila v okviru vzdrževanja obstoječe infrastrukture.



obstoječa pot proti naselju se ohranja.

11. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3503-1/23 - 66

Datum: 2.7.2026

Tadej Beočanin
Župan

