



Na podlagi 115., 117. in 119. členov Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2) in na podlagi 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 6. korespondenčni seji sprejel

## SKLEP

### o sprejemu stališč do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II

#### 1. člen (predmet sklepa)

S tem sklepom se sprejmejo stališča do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki je bila izvedena v času od 23. aprila 2021 do 28. maja 2021 in javne obravnave, ki je bila izvedena dne 12. maja 2021.

#### 2. člen (skupine pripomb)

Občina Ajdovščina je v času razgrnitve prejela 5 pripomb in predlogov. Stališča do prejetih pripomb so glede na vsebino pripomb razdeljena v več skupin in sicer:

- nezdružljiva namembnost območja,
- rešitev meteorne odvodnje širšega območja,
- rešitev zbiranja komunalnih odpadkov širšega območja,
- prestavitev gospodarske javne infrastrukture,
- odmika objektov od regionalne ceste;
- uskladitev grafičnih prilog OPPN,
- uskladitev členov predloga odloka o OPPN,
- uskladitev meje OPPN.

#### 3. člen (nezdružljiva namembnost območja)

##### Pripomba št. 1

**Pripomba:** Pripomba se nanaša na bližino kmetije in piščančje farne v oddaljenosti 250 m zračne linije do načrtovanega novega doma starejših občanov, varovanih stanovanj in večstanovanjskih objektov. Gre za poseg na obdelovalne kmetijske površine, bližina piščančje farne lahko pomeni težave in zaplete v medsosedskih odnosih zaradi emisij smradu, hrupa in prahu.

**Stališče:** Pripomba se ne upošteva, ker je predlog sprememb in dopolnitev OPPN skladen s prostorskimi akti občine.

Obrazložitev:



Po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Ur. gl. št. 7/97, Ur. l. RS, št. 96/04) je pretežni del območja po namenski rabi opredeljen kot stavbno zemljišče. Po urbanistični zasnovi mesta parcele sodijo v območje za stanovanja - družbena gradnja. Območje obsega površine ob stanovanjskem območju na zahodni in južni strani. Možna je organizirana kompleksna stanovanjska gradnja s spremljajočimi objekti z višino objektov do P + 5. Gradnja se bo izvajala na podlagi zazidalnega načrta oziroma občinskega podrobnega prostorskega načrta. Manjši del območja oziroma dve parceli sta opredeljeni kot 1. območje kmetijskih zemljišč, na katerih je predvidena ureditev vrtov in izgradnja komunalne infrastrukture. Obe parceli sta tudi v postopku spremembe namenske rabe po predlogu občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina.

4. člen  
(rešitev meteorne odvodnje širšega območja)

Pripomba št. 4

**Pripomba:** Obvezno naj se vključi ureditev odvodnjavanja zalednih in meteornih voda za rešitev 20-letne problematike poplavljanja in zamakanja na Vipavski Cesti v neposredni bližini novogradnje, v zaledju stanovanjskih hiš s hišnimi številkami št. 13 d, č, c (slike v prilogi št 1). Pregledala sem strokovne podlage k predlogu OPPN, v projekcijah nisem zasledila, da se upošteva rešitev tudi za to območje.

**Stališče:** Pripomba se ne more upoštevati, ker je izdelovalec hidravlično hidrološke študije predlagal ločene rešitve.

**Obrazložitev:**

Občina Ajdovščina je pri pripravi strokovnih podlag za odvajane in varovanje pred škodljivim delovanjem voda naročila izdelovalcu hidrološko hidrološke študije podjetju Corus inženirji d. o. o. naj vključi v rešitev odvodnjavanja tudi širše območje. Izdelovalec študije se z razširitvijo območja ni strnjal zaradi konfiguracije terena in predlagal rešitev z ločeno odvodnjo. Občina Ajdovščina je naročila novo strokovno študijo za rešitev odvodnje tega območja.

5. člen  
(rešitev zbiranja komunalnih odpadkov)

Pripomba št. 4

**Pripomba:** Prosimo, da pri postavitvi zbiralnice ločenih frakcij komunalnih odpadkov upoštevate tudi uporabnike z Vipavske ceste št. 13 d, č, c iz območja neposredne bližine novogradnje. Zdaj odpadke odvažamo na najbližje ekološke otoke na lokacijah Upravna enota, Žapuže, Kresnice in Bevkova za DSO, kjer velikokrat nismo dobrodošli.

**Stališče:** Pripomba se lahko upošteva ob soglasju upravljavca.

**Obrazložitev:**

S Komunalno stanovanjsko družbo Ajdovščina d.o.o. se v fazi priprave projektne dokumentacije za zazidalno enoto S preveri, ali bodo lahko stanovalci Vipavske ulice št. 13 d, č, c vključeni v sistem zbiranja in odvoza odpadkov na lokaciji Ribnik SB II

6. člen  
(prestavitvev gospodarske javne infrastrukture)

Pripomba št. 2

Pripomba: Potrebno bi bilo v projektu komunalne infrastrukture, ki je v izdelavi, načrtovati tudi prestavitev podzemnega SN in TK voda.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva.**

Obrazložitev:

Pripomba se ne nanaša na dopolnjen osnutek OPPN, ampak na pripravo projektne dokumentacije.

#### 7. člen

(odmik objektov od regionalne ceste)

Pripomba št. 5

Pripomba: V grafičnem delu OPPN in odloku o OPPN se navede, da morata biti drevored in vodni zadrževalnik odmaknjena od vozišča regionalne ceste najmanj 8,5 m, skladno s smernicami Direkcije RS za infrastrukturo.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

Grafične priloge OPPN in odlok o OPPN se uskladita v skladu z usmeritvami Direkcije RS za infrastrukturo.

#### 8. člen

(uskladitev grafičnih prilog OPPN)

Pripombi št. 3, 5

Pripomba: Spremembe in dopolnitve OPPN naj se uskladijo z idejno zasnovo IZP za Dom starejših občanov Kresnice (v nadaljevanju: DSO), ki jo je izdelalo podjetje ACMA d.o.o., pod številko 2021-09 v maju 2021.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

Projektna dokumentacija za gradnjo Doma starejših občanov Kresnice in projektna dokumentacija za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture se pripravljata vzporedno s postopkom priprave sprememb in dopolnitev OPPN. Z upoštevanjem podane pripombe se uskladijo urbanistične rešitve z idejno zasnovo DSO.

#### 9. člen

(uskladitev členov predloga odloka o OPPN)

Pripombi št. 3, 5

Pripombe se nanašajo na člene Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17)

5. člen (vplivno območje)

Pripomba: 5a – dopolniti določbe: »Vplivno območje v času gradnje lahko (začasno) posega izven območja OPPN za izvedbo izkopa, gradbene jame.«

Obrazložitev: Gradbena jama za objekt v zazidalni enoti M - kletni del objekta minimalno odmaknjen od 30 - 80 cm od meje OPPN.

5b – uskladiti s predlogom dopolnitve 6. člena

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

Prvi odstavek 5. člena se dopolni z besedilom »in ostalih objektov«. S to dopolnitvijo se dovoli razširitev vplivnega območja v časi gradnje tudi za potrebe gradnje stavb, torej za namen izkopa ipd.

6. člen (povezave s sosednjimi območji)

Pripomba: V četrtem odstavku se beseda »uredi« nadomesti z besedo »predvidi«.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

Besedilo odstavka se uskladi z usmeritvami Direkcije RS za infrastrukturo.

Doda se nova alineja:

Pripomba: »(6) V zazidalni enoti M je možna ureditev interne pokrite povezave objekta novega DSO z obstoječim objektom DSO, ki je izven območja OPPN.«

Vključiti bi bilo potrebno vsaj možnost interne pokrite povezave med obema DSO.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

V 6. člen se doda odstavke, ki se glasi »Objekti v enoti M se lahko povežejo z objekti v območju obstoječega doma starejših oseb.«.

7. člen (gradnje in ureditve - klasifikacije vrst objektov)

Pripomba: Dopolnijo se določbe o dopustnih objektih v zazidalni enoti M:

»CC-SI: 12112, Gostilne restavracije in točilnice (bar);

CC-SI: 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (frizer, pediker).«

Po programu investitorja so v DSO predvidene tudi gostinska dejavnost (bar) in storitvena dejavnost (frizer, pediker).

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

V četrtem odstavku 7. člena se doda dopustnost gradnje objektov, ki so:

- 12112 Gostilne restavracije in točilnice: za potrebe območja OPPN,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: za potrebe območja OPPN.

10. člen (zasnova gradenj)

Pripomba: V prvem stavku prvega odstavka se pred besedo »stavb« doda besedna zveza »nadzemnih delov«. V drugem odstavku je navedeno, da gradnja podzemnih objektov omejena z gradbenimi mejami in predpisanimi gabariti. Po idejni zasnovi DSO sega izven območja gradbene meje del garaže, ki se na nivoju 1. nadstropja uporablja kot parkirna površina. Del obodnega zidu v smeri proti obstoječemu DSO bo segal iznad terena, ker se teren spušča v smeri od Bevkove ulice proti Ulici Milana Klemenčiča oziroma v smeri SV-JZ.

Stavba DSO v ureditveni enoti M lahko preseže gradbeno mejo za 1,0 m na dolžini 3,0 m.

Stališče: **Pripomba se delno upošteva.**

Obrazložitev:

V skladu z definicijo iz državnega prostorskega reda se gradbena meja nanaša samo na nadzemne dele stavb. Upoštevanje pripombe je zato brezpredmetno.

Pripomba, ki se nanaša na preseganje gradbene meje, se upošteva. Za umestitev objekta DSO, kot je zasnovan v idejni zasnovi, je potrebno dopustiti navedeno preseganje.

Pripomba: V sedmem odstavku naj se dovoljena višina za preseganje dopustne višine stavb uskladi s smernicami Telekoma Slovenije d.d. na način, da se točno navede maksimalna dopustna višina elektronskih komunikacijskih objektov.

Stališče: **Pripomba se ne upošteva, ker je že določena višinska omejitev 2,0 m.**

Obrazložitev:

Določba v veljavnem OPPN že omejuje višino teh naprav na 2 m (nad višino stavbe).

14. člen (splošno)

Pripomba: V kolikor je potrebno, se v besedilu odloka o OPPN navedejo tudi prestavitve obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture, ki jih bo potrebno prestaviti zaradi gradnje doma starejših občanov.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

Določbe glede prestavitev se dodajo tudi za vode elektronskih komunikacij. Za ostale vode so prestavitve določene že v veljavnem odloku.

16. člen (parkiranje)

Pripomba: V drugem stavku prvega odstavka se poleg kratice zazidalne enote »S« doda kratica zazidalne enote »Z«.

V drugem odstavku se dopolnijo zahtevana parkirna mesta za Dom starejših občanov npr. iz Priročnika prostorskega reda Slovenije – Mirujoči promet v urbanih naseljih: eno (1) PM na 5 zaposlenih, dodatno 1 PM na 5 postelj za obiskovalce, ki morajo biti javno dostopna.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

Prvi odstavek 16. člena se dopolni tako, da se povečanje deleža parkirnih mest na zunanjih površinah dopusti tudi v enoti Z.

Določi se minimalno število parkirnih mest, ki jih je potrebno zagotoviti za objekt Doma starejših občanov.

21. člen (odvajanje odpadnih padavinskih voda)

Pripomba: V trinajstem odstavku se spremeni kratica zazidalne enote iz »Z2« v »Z«.

Stališče: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev:

V predlogu sprememb in dopolnitev OPPN ni več podrobnejših delitev v zazidalnih enotah.

22. člen (komunalni odpadki)

Pripomba: Spremeni se določba petega odstavka, tako da se glasi: »(5) V zazidalni enoti M je za potrebe doma starejših občanov dovoljena umestitev pokritega ekološkega otoka znotraj stavbe.«

Zaradi delovanja DSO bi bila bolj primerna umestitev EKO otoka znotraj stavbe.

Stališče: **Pripomba se delno upošteva.**

Obrazložitev:

Obrazložitev:

Določba 22. člena se spremeni tako, da se v zazidalni enoti M za potrebe doma starejših občanov dopusti tudi umestitev pokritega ekološkega otoka znotraj stavbe. Pripomba se upošteva tako, da se poleg zunanjih ekoloških otokov, ki so že dopustni, dopusti za potrebe DSO tudi notranji ekološki otok.

26. člen (elektronske komunikacije)

Pripomba: Besedilo člena naj se dopolni na način, da je na območju dopustno vzpostaviti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju le na stavbah.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Doda se odstavek z vsebino: »V območju OPPN je dopustno vzpostaviti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju le na stavbah.«.

35. člen (etapnost)

Pripomba: Etapnost pozidave zazidalnih enot v povezavi z zagotavljanjem odvodnje in varovanja pred škodljivim delovanjem voda, v besedilu osmega in devetega odstavka (po predlogu sprememb in dopolnitev OPPN petega in šestega odstavka), se uskladi z osnutkom idejne zasnove za zadrževanje in odvajanje meteornih vod.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

K določbam o etapnosti se doda pogoj za pozidavo v območju faze III odvodnje padavinskih voda.

Pripomba: V končnih določbah se navede, da prične odlok o spremembah in dopolnitvah OPPN veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Vakacijski rok je krajši od priporočenega (petnajst dni), ker zakonsko predpisan postopek priprave in sprejema prostorskih aktov vključuje sodelovanje javnosti in je na ta način javnost že imela možnost seznanitve s predpisom med samim postopkom.

Pripomba: Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) v 262. členu določa nadzorstvo nad predpisi, sprejetimi na njegovi podlagi.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Nadzorstvo nad upoštevanjem odloka že določa zakon in zato je to odvečna vsebina odloka.

## 10. člen (uskladitev meje OPPN)

Pripomba št. 5

Pripomba: Meja širitve območja OPPN naj se uskladi z mejami parcel v točkah I., II. in III., skladno s priloženo grafično prilogo, ki jo je pripravilo podjetje DEZIS d. o. o. z dne 27. 5. 2021.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Pri izvedbi parcelacije za zazidalno enoto M oz. gradbene parcele za DSO se je izkazala potreba po uskladitvi meje OPPN s parcelnimi mejami. V predlaganem območju uskladitve meje, poteka novo predvidena meja v zelo majhni oddaljenosti od obstoječe parcelne meje. V skladu s pogoji geodetske stroke ni mogoče odparcelirati tako majhne parcele, kar bi sicer bilo potrebno zato, da bi se parcelacija v območju OPPN uskladila z novo predvideno. Zato se v tem območju nova

parcelacija uskladi z obstoječo parcelacijo. Določi se nova lokacija zakoličbene točke 13 in dodajo nove točke 23, 24, in 25, ki so identične z obstoječim parcelnim stanjem.

11. člen  
(uveljavitev)

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

Številka: 3503-1/20

Datum: 2. 6. 2021

Tadej Beočanin

župan

