

DOPOLNJEN OSNUTEK

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT  
ZA STANOVANJSKO SOSESKO NAD BIZJAKI V  
AJDOVŠČINI



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

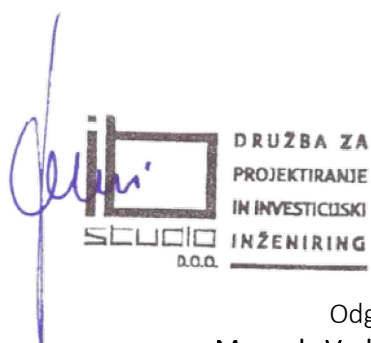
Koper, april 2026

Naziv OPPN:  
Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v Ajdovščini

Identifikacijska številka:  
4175

Naročnik:  
Občina Ajdovščina  
Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina

Pripravljenec:  
Občina Ajdovščina  
Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina



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

Odgovorni vodja naloge:  
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.  
ZAPS 1177 A



Projektant:  
Maša Širca, abs.arh.

Številka naloge:  
11/24

Kraj in datum:  
Koper, april 2026

## VSEBINA

- **Tekstualni del**
  - Odlok
- **Grafični del**
  - 1 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve
  - 2 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
  - 3 Prikaz vplivov in povezav OPPN s sosednjimi območji
  - 4 Ureditvena situacija
  - 5 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
  - 6 Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
  - 7 Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
  - 8 Predlog parcelacije
- **Spremljajoče gradivo**
  - 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

## POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

Z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju: OPPN) je predvidena ureditev nove stanovanjske soseske na območju nad Bizjaki v Ajdovščini. Območje OPPN obsega dve prostorski enoti: Bizjaki 1, ki se nahaja severozahodno od grape potoka Prelog, ter Bizjaki 2, ki leži jugovzhodno od grape potoka skupaj z območjem potoka Prelog.

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, z oznako EUP AJ-179 in ŽP-03 ter določeno podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine. Za območje je predpisano urejanje z OPPN.

Območje Bizjaki 1 obsega parcele in dele parcel št. 1219/1, 1221/1, 1224, 1225/1, 1222, 1223, 1220, 1221/2, 1219/2, 1218/1, 1218/2, vse k. o. 2392 Ajdovščina in parcele ter dele parcel št. 1662/5, 1542/7, 1542/8, 1538/6, 1542/10, 1542/9, 1538/5, 1538/7, 1541/5, 1541/6, 1541/7, 1542/4, 1542/11, 1542/12, 1541/4, 1538/2, 1538/4, 1538/1, vse k. o. 2380 Šturje.

Območje Bizjaki 2 obsega parcele in dele parcel št. 1662/1, 1662/5, 1533/6, 1533/7, 1533/8, 1533/10, 1533/11, 1533/12, 1533/13, 1533/14, 1191/2, 1191/3, 1191/14, 1190/2, 1191/1, 1191/4, 1190/3, 1191/5, 1190/4, 1192/4, 1192/6, 1192/5, 1190/16, 1190/17, 1538/4, 1538/2, 1533/9, 1541/4, 1542/12, 1542/4, vse k. o. 2380 Šturje.

Lastniki parcel znotraj območja so posamezniki in Občina Ajdovščina. Območje skupno meri 4,02 ha.

Predvideno naselje bi sestavljale nove gradbene parcele, namenjene gradnji individualnih stanovanjskih hiš, dvostanovanjskih hiš, enostanovanjskih dvojčkov ter večstanovanjskih stavb. Dostop do novih gradbenih parcel in objektov je predviden preko enega obstoječega in enega novega priključka na obstoječo regionalno cesto I. reda, št. R1-207, odsek 1413 Col – Ajdovščina, na severnem delu območja OPPN.

Predvidena je gradnja stanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov. 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.

## IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec

**mag. Manuela Varljen**

izjavljam, da je podrobni načrt izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.



ZAPS 1177 A