

Na podlagi 124., 127. in 129. člena 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; ZUreP-3) in na podlagi 94. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22) je Občinski svet Občine Ajdovščina na ____ redni seji dne __. __. 2026 sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v Ajdovščini

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v Ajdovščini (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje IB STUDIO d.o.o., Ulica 15. maja 13, Koper, pod številko projekta 11/24 in identifikacijsko številko 4175.

2. člen
(vsebina in oblika OPPN)

- (1) OPPN vsebuje besedni in grafični del ter spremljajoče gradivo.
- (2) Besedni del vsebuje odlok.
- (3) Grafični del vsebuje:
 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve;
 2. Območje z obstoječim parcelnim stanjem;
 3. Prikaz vplivov in povezav 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.
- (4) Spremljajoče gradivo predstavljajo:
 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.

3. člen
(strokovne podlage za namen OPPN)

Za namen priprave in sprejetja OPPN so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Geološko geomehanska študija (Geologija d.o.o. Idrija, št. 5219-247/2022-01, julij 2023; v nadaljevanju: GG študija),
- Geodetski načrt (DETALJ Infrastruktura d.o.o., št. GROMAP-2022-84-5-22, julij 2022),
- Hidrološko-hidravlična študija za območje Slejkoti in Bizjaki v občini Ajdovščina – soseska Bizjaki I. in II. (Inštitut za vodovarstvo, d.o.o., št. projekta P573/23, november 2024; v nadaljevanju HH študija),
- Izdelava hidrološko hidravlične študije za območje cest Bevkova in Idrijska ter OŠ Šturje v občini Ajdovščina, (Inštitut za vodovarstvo, d.o.o., št. projekta P573b/23, november 2024, april 2026; v nadaljevanju HH2 študija),
- Stanovanjska pozidava nad Bizjaki v Ajdovščini – Idejna zasnova umestitve stanovanjskih objektov (Projekt d.d. Nova Gorica, št. projekta 17272, avgust 2025),
- Idejna zasnova kanalizacije, SN, NN, TK in JR za sosesko Bizjaki I in Bizjaki II v Ajdovščini (DETALJ Infrastruktura d.o.o., št. projekta 25/34, julij 2025),
- OPPN za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v Ajdovščini – idejna zasnova prometne ureditve (City Studio d.o.o., št. projekta CS 1550-24, oktober 2025),
- Okoljsko poročilo za OPPN za stanovanjsko sosesko Nad Bizjaki v Ajdovščini (Matrika ZVO d.o.o., št. projekta OP_12.23, december 2025).

4. člen

(uporabljeni izrazi in pojmi)

- (1) **Gradbena meja (GM)** je meja, ki je novozgrajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se jo dotikajo s skrajno točko objekta, ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost.
- (2) **Dvojček** sta dve enostanovanjski stavbi v točkovnem vzorcu zidave z ločenima vhodom. Stavbi se stikata na skupni parcelni meji dveh ločenih gradbenih parcel in imata nad to parcelno mejo eno skupno steno.

II. PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJEJO Z OPPN

5. člen

(namen OPPN)

- (1) S tem OPPN se podrobneje načrtuje prostorska ureditev za novo stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v Ajdovščini. Določijo se prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor, pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, pogoji in merila za parcelacijo, pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI) in grajeno javno dobro, pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambnih potreb in pogojev glede varovanja zdravja.
- (2) OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetska in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

III. UMESTITEV NAČTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen

(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega skupno 4,02 ha in je sestavljeno iz dveh enot:
 - Bizjaki 1, SZ od grape potoka Prelog in
 - Bizjaki 2, JV 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.

- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Izven območja OPPN se posega z infrastrukturnimi vodi, če se pri projektiranju in gradnji izkaže oziroma najde boljša tehnična rešitev od predvidene, pod pogojem, da rešitve niso v nasprotju z javnimi interesi in so potrjene s soglasjem upravljavca predmetnega voda in vseh tangiranih vodov.

7. člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji)

- (1) Območje OPPN se nahaja na vzhodnem robu Ajdovščine in predstavlja zaokroženo območje, ki je od naselja fizično ločeno zaradi višinske razlike.
- (2) Območje je s treh strani obdano s pretežno enostanovanjsko gradnjo, severno pa ga omejuje regionalna cesta I. reda, št. R1-207, odsek 1413 Col – Ajdovščina (v nadaljevanju: RC).
- (3) Dostop na območje Bizjaki 1 je predviden preko obstoječega priključka na RC, ki se bo rekonstruiral v štirikrako križišče po projektu Ureditev hodnikov za pešce na delu regionalne ceste R1-207, odsek 1413 Col - Ajdovščina od km 7,100 do km 8,160 (PZI, št. proj. CS 1597-25, CITY STUDIO d.o.o., julij 2025).
- (4) Za dostop na območje Bizjaki 2 je predvidena ureditev novega priključka na RC.

IV. URBANISTIČNE, ARHITEKTURNE IN KRAJINSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV S POGOJI IN USMERITVAMI ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

8. člen

(vrste dopustnih del in gradenj)

- (1) V območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj, posegov ali ureditev:
 - gradnja novih objektov,
 - rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija in prizidava objektov,
 - sprememba namembnosti objekta ali posameznega dela objekta skladno s tem odlokom,
 - odstranitev objektov in naprav,
 - vzdrževalna dela na objektih,
 - urejanje prometnih površin,
 - urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture,
 - urejanje odprtega prostora.
- (2) Prizidave, rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije in spremembe namembnosti so dopustne samo na zakonito zgrajenih objektih.

9. člen

(dopustne dejavnosti)

Osnovna dejavnost na območju OPPN je bivanje, dovoljene so tudi spremljajoče dejavnosti, ki ne presegajo 40% površine osnovnega objekta: delo na domu in terciarne ter kvartarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za krajevne potrebe stanovanjskega območja, vse brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje.

10. člen (vrste dopustnih objektov)

- (1) V skladu s predpisom, ki ureja enotno klasifikacijo vrst objektov (CC-SI), se na območju Bizjaki 1 in Bizjaki 2 dopušča gradnja naslednjih glavnih stavb in objektov:
- 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
- (2) V skladu s predpisom, ki ureja enotno klasifikacijo vrst objektov (CC-SI), se na območju zelenih površin s potokom Prelog dopušča gradnja naslednjih objektov:
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste (samo gozdne ceste, pešpoti, kolesarske poti in jahalne steze)
 - 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti
 - 222 Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
 - 241410 Mostovi, viadukti, nadvozi, nadhod (samo brvi in mostovi)
 - 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev

11. člen (zasnova gradenj)

- (1) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja gospodarske javne infrastrukture za potrebe opremljanja zemljišč za gradnjo.
- (2) V območju Bizjaki 1 se načrtuje:
- na parcelah 1 in 2 gradnja eno ali dvostanovanjske stavbe,
 - na parceli 3 gradnja eno ali dvostanovanjske stavbe pogojno (le v primeru, da konfiguracija terena to omogoča ter je možno zagotoviti ustrezno in varno priključevanje na prometno omrežje),
 - na parcelah D1-D4 gradnja enostanovanjskih dvojčkov,
 - na parceli ZP ureditev zelenih rekreativnih površin z otroškim igriščem ali fitnesom na prostem,
 - na ostalih parcelah so dopustne eno in dvostanovanjske hiše oziroma dvojčki s spremljajočimi dejavnostmi, v skladu z določili tega odloka.
- (3) V območju Bizjaki 2 se načrtuje:
- na parcelah 4-6 gradnja eno ali dvostanovanjskih stavb,
 - na parcelah D5-D22 gradnja enostanovanjskih dvojčkov,
 - na parcelah VB1, VB2 in VB3 gradnja večstanovanjskih stavb in
 - na območju grape potoka Prelog so zelene površine s potokom. Parcela VO predstavlja vodno zemljišče potoka Prelog.

12. člen (eno in dvostanovanjske stavbe)

(1) Lega:

Stavbe in prizidave stavb morajo biti odmaknjene od meje gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Pri odmikih od parcelnih mej se upošteva tlorsna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta. Odmik najbolj izpostavljenega dela objekta od meje gradbene parcele je minimalno 4,00 m. Manjši odmik, vendar ne manj kot 2,00 m, je dopusten s soglasjem lastnika sosednje zemljiške parcele, ob zagotovljenih pogojih za varnost, uporabo in vzdrževanje objekta. Proti javnim površinam manjši odmik ni dopusten.

(2) Oblikovanje in velikost:

- FZ: 0,5

(1) Etažnost: K+P+1+M, število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno, višina strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu je lahko do 180 cm.

(2) Na nagnjenem terenu lahko prednja fasada kletne etaže v celoti sega nad urejen teren, na ravnem terenu mora biti v celoti vkopana.

(3) Dopustna največja višina vidne fasade je lahko do tri polne etaže.

(3) Oblikovanje streh:

- Osnovna oblika strehe je dvokapnica v naklonu od 18° do 25°. Pretežna smer slemenca mora biti vzporedno s plastnicami padajočega terena ali daljšo stranico strehe. Strešni čopi in frčade niso dopustni.
- Strešna kritina poševne strehe mora biti po obliki podobna korčni kritini, od opečno rdeče do opečno rjave barve. Kritina ne sme biti odsečna.
- Pritlični dodani volumni so lahko kriti z ravno streho, v skupni površini do največ 40 % površine tlorsne projekcije vseh strešin. Dopustna je izvedba zelene strehe.
- Na poševnih strehah je dovoljena postavitev fotovoltaike, skladno s področnimi predpisi in priporočili.

(4) Oblikovanje fasad:

- Fasade objektov so v svetlih zemeljskih pastelnih tonih. Nasičene barve fasade ali fasadnih elementov so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presegati 30 % površine posamezne fasade.
- Barva fasade mora biti določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- Fasade so praviloma ometane. Deli ali posamezne fasade se lahko izvedejo tudi v drugem materialu (kamen, les, fasadne plošče) in ne smejo presegati 30 % površine celotne fasade.

13.člen (dvojčki)

(1) Lega:

Stavbe in prizidave stavb morajo biti odmaknjene od meje gradbene parcele tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji. Pri odmikih od parcelnih mej se upošteva tlorsna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov objekta. Odmik najbolj izpostavljenega dela objekta od meje gradbene parcele je minimalno 4,00 m, razen ob skupni meji dvojčka, kjer je odmik 0,00 m. Manjši odmik, vendar ne manj kot 2,00 m, je dopusten s soglasjem lastnika sosednje zemljiške parcele, ob zagotovljenih pogojih za varnost, uporabo in vzdrževanje objekta. Proti javnim površinam manjši odmik ni dopusten.

(2) Oblikovanje in velikost:

- FZ: 0,5

- Etažnost: K+P+1+M, število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno, višina strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu je lahko do 180 cm.

- Na nagnjenem terenu lahko prednja fasada kletne etaže v celoti sega nad urejen teren, na ravnem terenu mora biti v celoti vkopana.

- Dopustna največja višina vidne fasade je lahko do tri polne etaže.

(3) Oblikovanje streh:

- Osnovna oblika strehe je dvokapnica v naklonu od 18° do 25°. Pretežna smer slemen mora biti vzporedno s plastnicami padajočega terena ali daljšo stranico strehe. Strešni čopi in frčade niso dopustni.
- Strešna kritina poševne strehe mora biti po obliki podobna korčni kritini, od opečno rdeče do opečno rjave barve. Kritina ne sme biti odsevna.
- Pritlični dodani volumni so lahko kriti z ravno streho, v skupni površini do največ 40 % površine tlorisne projekcije vseh strešin. Dopustna je izvedba zelene strehe.
- Na poševnih strehah je dovoljena postavitev fotovoltaike, skladno s področnimi predpisi in priporočili.

(4) Oblikovanje fasad:

- Fasade objektov so v svetlih zemeljskih pastelnih tonih. Nasičene barve fasade ali fasadnih elementov so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presegati 30 % površine posamezne fasade.
- Barva fasade mora biti določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- Fasade so praviloma ometane. Deli ali posamezne fasade se lahko izvedejo tudi v drugem materialu (kamen, les, fasadne plošče) in ne smejo presegati 30 % površine celotne fasade.

14.člen
(večstanovanjske stavbe)

(1) Lega:

Objekti se gradijo v okviru gradbene meje (GM), ki je določena v grafični prilogi OPPN na listu št. 4 – Ureditvena situacija. Dostopne rampe v kletne garaže lahko segajo izven gradbene meje, prav tako lahko izven gradbene meje sega kletna etaža.

(2) Oblikovanje in velikost:

- FZ: 0,5
- Etažnost: K+P+3, število popolnoma vkopanih etaž (kleti) ni omejeno.
- Objekti so lahko oblikovani členjeno in naj zagotavljajo enotno podobo soseske.

(3) Oblikovanje streh:

- Streha je lahko ravna, priporoča se izvedba zelene strehe, ali dvokapnica v naklonu od 18° do 25°. Pretežna smer slemen mora biti vzporedno s plastnicami padajočega terena ali daljšo stranico strehe. Strešni čopi in frčade niso dopustni.
- Strešna kritina poševne strehe mora biti po obliki podobna korčni kritini, od opečno rdeče do opečno rjave barve. Kritina ne sme biti odsevna.
- Dovoljena je postavitev fotovoltaike, skladno s področnimi predpisi in priporočili državnega prostorskega reda.

(4) Oblikovanje fasad:

- Fasade objektov so v svetlih zemeljskih pastelnih tonih. Nasičene barve fasade ali fasadnih elementov so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presegati 30 % površine posamezne fasade.
- Barva fasade mora biti določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- Fasade so praviloma ometane. Deli ali posamezne fasade se lahko izvedejo tudi v drugem materialu (kamen, les, fasadne plošče) in ne smejo presegati 30 % površine celotne fasade.

15.člen
(nezahtevni in enostavni objekti)

(1) Na območju načrtovanih gradbenih parcel, se poleg osnovnih objektov, dovoli tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, skladno z OPN.

(2) Lega:

- Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe, so od meje sosednje zemljiške parcele najmanj 2,00 m.

- Gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe, in ureditve površin se lahko gradijo do meje sosednje zemljiške parcele pod pogojem, da niti pri izvedbi in niti pri obratovanju ne prihaja do posegov na sosednje zemljišče.
- V varovalnem pasu javne ceste ali poti, lega nezahtevnih in enostavnih objektov ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo objekta v varovalnem pasu javne ceste ali poti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste ali poti.

(3) Oblikovanje in velikost:

- Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajeni z osnovnimi stavbami na parceli.

16.člen

(ostalo oblikovanje odprtih površin)

- (1) Medsosedske ograje so lahko maksimalne višine 2,00 m. Ograje se lahko izvedejo v kombinaciji zidov s kovinsko ali leseno ograjo, kjer je grajen zid maksimalne višine 1,00 m. Dovoljena je zasaditev žive meje ter drugih avtohtonih grmovnic in dreves.
- (2) Oporni zid ali škarpa, razen pri gradnji gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, je maksimalne višine 2,00 m merjeno od kote terena na posamezni točki. Večje višine je potrebno izvesti s horizontalnim zamikom. Horizontalni zamik mora biti širok najmanj 60 cm.
- (3) Ograje, zidovi, oporni zidovi in žive meje ne smejo ovirati prometne varnosti in preglednosti.
- (4) Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nagibi je treba zavarovati pred erozijo in ozeleniti. Pri strmejših brežinah, kjer naravna zavarovanja niso zadostna, je treba uporabljati za zavarovanje take elemente, ki omogočajo kasnejšo zatravitev ali zasaditev z grmovnicami.
- (5) Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču, ureditve zemljišč na posamezni parceli morajo biti izvedene tako, da bodo višinske razlike na parcelnih mejah čim manjše, večje višinske razlike se lahko izvedejo tudi z utrjenimi brežinami in izjemoma s podpornimi zidovi, če drugačne rešitve niso možne.
- (6) Graditev objektov, ureditve površin in drugi posegi na višje ležečih parcelah morajo biti izvedeni tako, da se preprečijo negativni vplivi na nižje ležeče parcele.
- (7) Na gradbeni parceli je potrebno pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja zasaditi najmanj 2 funkcionalni drevesi. Drevesa morajo biti avtohtone vrste.

17.člen

(parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede na podlagi načrta parcelacije, ki je določen v grafičnem delu OPPN na listu št. 8 – Predlog parcelacije.
- (2) 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. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

18. člen

(prometne ureditve)

- (1) Za potrebe dostopa do gradbenih parcel in objektov se morata zgraditi novi interni dostopni cesti, ki se bota navezali na obstoječe prometno omrežje.
- (2) Območje Bizjaki 1:

- Dostop na območje je predviden preko obstoječega priključka na RC, ki se bo rekonstruiral v štirikrako križišče po projektu Ureditev hodnikov za pešce na delu regionalne ceste R1-207, odsek 1413 Col - Ajdovščina od km 7,100 do km 8,160 (PZI, št. proj. CS 1597-25, CITY STUDIO d.o.o., julij 2025).
- Znotraj območja se uredi dostopna cesta 1 v dolžini cca. 80 m, širine 3,5 m. V sklopu ureditve ceste je potrebno urediti tudi odvodnjo prometnih površin.

(3) Območje Bizjaki 2:

- Za dostop na območje je predvidena ureditev novega skupinskega priključka na RC.
- Širina dostopne ceste 2 je 5,00 m. Enostransko se predvidi hodnik za pešce širine 1,6 m. Za zagotavljanje ustreznih vzdolžnih nagibov dostopne ceste je potrebno predvideti podporne zidove svetle višine do 4,5 m.

(4) V območju varovalnega pasu državne ceste ni dovoljeno nameščati objektov za oglaševanje in drugih sredstev za obveščanje o načrtovanih dejavnostih v predmetnem območju urejanja.

19. člen
(mirujoči promet)

Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN je potrebno upoštevati določila veljavnega OPN.

20. člen
(vodovodno omrežje)

- (1) Predvidena je izgradnja novega vodovodnega omrežja vzdolž interne dostopne ceste 1 in 2 za preskrbo objektov znotraj OPPN s pitno in požarno vodo ter priključitev na obstoječe omrežje.
- (2) Vsaka stavba bo na javno vodovodno omrežje priključena ločeno, pri čemer mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskih vodomermom.
- (3) Pri načrtovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave. Zaradi predvidenih ureditev se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.

21. člen
(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Predviden je ločen sistem odvajanja odpadnih padavinskih in komunalnih odpadnih vod.
- (2) Odvajanje komunalnih odpadnih vod na območju Bizjaki 1: Predvideni objekti se navežejo na jašek obstoječega fekalnega kanala pri objektu Slejkoti 10, pod objektom Slejkoti 9.
- (3) Odvajanje komunalnih odpadnih vod na območju Bizjaki 2: Predviden nov sistem fekalne kanalizacije sestoji iz dveh kanalov, ki se združita na predvideni dostopni cesti 2. Kanal se nato vodi po obstoječi poljski poti do objekta Žapuže 5 in naprej po ulici do objekta Ivana Kosovela 15, kjer se naveže na obstoječi feklani kanal.
- (4) Predvidena izgradnja nove fekalne kanalizacije naj se načrtuje tako, da bo preprečeno onesnaževanje in spremembe kakovosti habitata prisotnih vrst rib in piškurja.
- (5) Površine iz katerih se bo odvajalo padavinske vode so, kot je predvideno v HH študiji razdeljene na pet delov, ki lokalno gravitirajo glede na morfologijo obstoječega terena. Ponikanje po GG študiji ni priporočljivo. V kolikor bi z detajlnejšimi geomehanskimi raziskavami posameznih lokacij ugotovljeno kot ustrezno, se lahko predvidi tudi razpršeno odvajanje meteornih voda.
- (6) Odvajanje padavinskih odpadnih vod na območju Bizjaki 1: Predviden je meteorni kanal do zadrževalnika 1a z iztokom v potok Prelog.
- (7) Odvajanje padavinskih odpadnih vod na območju Bizjaki 2: Predvideni so meteorni kanali do zadrževalnika 2 ter kanal iz zadrževalnika do struge pritoka potoka Prelog. Za območje VB3 je predviden meteorni kanal do zadrževalnika 1b z iztokom v potok Prelog.
- (8) Zadrževalniki padavinskih odpadnih vod:

- Za območje Bizjaki 1 se prevede zadrževalnik volumna $>26 \text{ m}^3$.
 - Območje VB3 se zaradi lege, ki je nižja od ostalega dela območja Bizjaki 2, obravnava ločeno. Predvidi se zadrževalnik volumna $>6 \text{ m}^3$.
 - Za območje Bizjaki 2 se prevede zadrževalnik volumna $>220 \text{ m}^3$. Meteorni kanal se vodi do vzhodnega pritoka potoka Prelog.
- (9) Vse odpadne vode iz voznih in parkirnih površin se preko cestnih požiralnikov s peskolovi vodijo v meteorno kanalizacijo. Meteorne odpadne vode iz parkirišč oziroma površin namenjenih stoječemu prometu motornih vozil, se v nadaljevanju vodijo preko lovilcev olja in maščob v meteorno kanalizacijo.
- (10) Priporočljivo je zbiranje meteorne vode za ponovno uporabo (zalivanje, sanitarno vodo), s tem se bodo zmanjšali hipni (maksimalni) dotoki v kanalizacijski sistem.

22. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

- (1) 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.
- (2) Novo TP Bizjaki se bo preko novih kablovodov vzankalo v obstoječe SN omrežje. Vzankanje se izvede tako, da se v novi elektro kabelski kanalizaciji namesti dva sistema kablovoda. Prvi kablovod (kbv TP Slejkoti - TP Bizjaki) se preko SN stikalnih blokov zaključi v TP Bizjaki. Drugi kablovod (kbv TP Bizjaki - TP Slejkoti II) se preko SN stikalnih blokov zaključi TP Bizjaki.
- (3) Nova TP Bizjaki predvidoma tipa SAVA 2 z nameščenim transformatorjem moči 1x1000 kVA. Lokacija predvidene transformatorske postaje TP Bizjaki mora omogočati stalni nemoten dostop do obravnavanih elektroenergetskih objektov.
- (4) Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote. Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

23. člen **(elektronsko komunikacijsko omrežje)**

Za potrebe priključevanja predvidene pozidave na elektronsko komunikacijsko omrežje se predvidi elektronsko komunikacijska kabelska kanalizacija, ki se priključi na obstoječi jašek obstoječega elektronsko komunikacijskega omrežja.

24. člen **(javna razsvetljava)**

Predvidena je razsvetljava z LED svetili na stebrih z možnostjo regulacije po korakih. V bližini trafo postaje se predvidi prižigališče javne razsvetljave (v nadaljevanju: JR).

25. člen **(ravnanje z odpadki)**

- (1) Zbiranje komunalnih odpadkov se uredi v sklopu treh zbiralnic ločenih frakcij odpadkov:
- Bizjaki 1: ena zbiralnica velikosti zunanjih mer okvirno 6,30 m dolžine in 4,30 m širine,
 - Bizjaki 2: dve zbiralnici velikosti zunanjih mer okvirno 9,30 m dolžine in 4,30 m širine.
- (2) Zbiralnica oziroma prevzemno mesto odpadkov mora biti na mestu dostopnem vozilu za odvoz odpadkov, na oddaljenosti največ 5 m od mesta praznjenja zabojnika oziroma transportne poti vozila za odvoz odpadkov. Vhod v zbiralnico se praviloma uredi na krajši stranici. Med prevzemnim mestom in mestom praznjenja ne sme biti stopnic, robnikov ali drugih ovir. Površina prevzemnega mesta

mora biti ravna in tlakovana. Profil transportne poti mora biti širok vsaj 3 m in imeti vsaj 4 m svetle višine. Zagotovljeno mora biti obračališče za vozila za odvoz odpadkov.

- (3) Pred vhodom v zbiralnico Bizjaki 1 se uredi dostopni plato 2 x 2 m za izvlek zabojnikov do vozila in varno izstopanje uporabnikov na cesto.
- (4) Na območju Bizjaki 2 se poleg vzhodne zbiralnice predvidi betonski plato v dolžini in širini min. 3 m, za postavitve zbiralnikov za zbiranje odpadne električne in elektronske opreme ter zbiranje uporabnega tekstila.
- (5) Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno ravnati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

26. člen

(omejitve zaradi varnosti zračnega prometa)

- (1) Območje OPPN se nahaja v vplivnem območju Letališče Ajdovščina, kjer so zaradi zagotavljanja varnosti zračnega prometa določene omejitve posegov v prostor. Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati določila, povezana z ovirami za zračni promet, kot izhajajo iz zakona, ki ureja letalstvo.
- (2) Znotraj vplivnega območja se kot ovire za zračni promet štejejo ovire v krogu s polmerom 10 kilometrov od referenčne točke aerodroma višje kot 30 metrov in so na terenu, ki je več kot 100 metrov višji od referenčne točke aerodroma. Referenčna točka letališča Ajdovščina je na nadmorski višini 116 m.
- (3) Za gradnjo, postavitve ali označitev objektov in naprav, ki bi lahko vplivali na varnost zračnega prometa, je treba predhodno pridobiti soglasje Javne agencija za civilno letalstvo Republike Slovenije.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

27. člen

(ohranjanje narave)

- (1) Daljinski vpliv območja OPPN sega v varovano območje:
 - Natura 2000: Dolina Vipave, SI300226.
- (2) Morebitno poseganje v vegetacijo in odstranjevanje lesne zarasti naj se izvaja v času od 1. avgusta tekočega leta do 1. marca naslednjega leta.
- (3) Ohranjanje starejših hrastov znotraj območja pozidave ter ob robovih hudourniške grape.
- (4) Posekan les naj se takoj odstrani z območja oziroma po potrebi odpelje na ustrezno lokacijo, kjer ne predstavlja primerne substrata za odlaganje jajčec.
- (5) Pri načrtovanju pozidave in spremljajoče infrastrukture naj se, kjer je to prostorsko in tehnično izvedljivo, ohranijo obstoječe mejice ter posamezna drevesa. Poleg tega naj se v okviru zelenih ureditev na celotnem območju OPPN načrtuje zasaditev avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst, ki so značilne za lokalno okolje.

28. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine.

29. člen

(varstvo tal in voda)

- (1) Območje OPPN se na podlagi občinskih odlokov nahaja v vodovarstvenem območju – III. varstveni režim.

- (2) Vsi objekti in naprave s pripadajočo interno komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno s področnim predpisom odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, ki ga prostorski akt tangira, 5 m pri vodotokih 2. reda (potok Prelog).
- (3) Pri izbiri trase komunalnih vodov je potrebno predvideti čim manjše število prečkanj vodotokov, na delih, kjer trasa poteka vzporedno z vodotokom, pa je potrebno zagotoviti odklik od meje vodnega zemljišča skladno s prejšnjim odstavkom tega člena. Navedene odklike je potrebno upoštevati tudi pri lociranju jaškov in nadzemnih objektov (drogovi ipd.).
- (4) Vsa eventualna prečkanja je potrebno načrtovati na način, da ne bo v nobenem primeru moten odtok voda, da ne bo zmanjšana prevodna sposobnost struge vodotoka ter da je preprečena erozija brežin in drugih zemljišč.
- (5) 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.
- (6) Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.
- (7) V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je smotrno načrtovati rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.
- (8) Prometne cestne, manipulativne in intervencijske površine ter površine mirujočega prometa morajo biti utrjene, odvajanje onesnaženih padavinskih odpadnih voda s teh površin mora biti urejeno preko zadrževalnikov usedalnikov, lovilnikov olj.
- (9) Odlagališča gradbenih materialov, parkirišča delovnih strojev, tovornih vozil in pretakališča goriv morajo biti urejena tako, da iztekanje odpadnih voda in nevarnih snovi v tla ne bo mogoče. Predvideni morajo biti tehnični ukrepi za preprečitev razlivanja tudi iz mirujočih vozil.
- (10) Oskrba delovnih strojev z gorivom in mazivi se lahko izvaja na prostoru, ki mora biti urejen tako, da onesnaženje tal in podzemne vode ni možno (ustrezno tesnjenje). Predvideni morajo biti tehnični ukrepi za preprečitev razlivanja tudi iz mirujočih vozil.
- (11) Začasna skladišča nevarnih snovi so na gradbišču prepovedana.
- (12) Na gradbišču se sme uporabljati le brezhibna delovna mehanizacija, ki mora biti, kjer je to mogoče, opremljena z lovilci olj in nevtralizacijskim sredstvom. V primeru okvare je potrebno mehanizacijo nemudoma odstraniti iz območja gradbišča.
- (13) Redno se mora preverjati puščanja motornih olj, maziv ipd. na delovnih strojih in napravah.
- (14) Dovoljena je le uporaba kemijskih stranišč, ki se jih redno prazni, razen v primeru, ko je odvajanje urejeno v javno kanalizacijo.
- (15) Investitor, ki naroči graditev objekta, mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del odpadke, nastale pri gradnji, hranijo ali začasno skladiščijo ločeno po vrstah v skladu s klasifikacijskim seznamom odpadkov ter na način, ki ne povzroča onesnaževanja okolja in omogoča dostop zbiralcu ali prevozniku odpadkov. Če hramba ali začasno skladiščenje na gradbišču ni mogoče, mora investitor zagotoviti, da se odpadki neposredno po nastanku odlagajo v ustrezne zabojnike.
- (16) Nevarne odpadke je treba zbirati ločeno od ostalih odpadkov. Začasno se jih skladišči na za to opremljenem mestu izven gradbene jame, v zaprtih in ustrezno označenih posodah iz materialov, odpornih na skladiščene snovi, tako da je preprečeno iztekanje ali izpiranje nevarnih snovi v tla in podtalnico.
- (17) Investitor mora zagotoviti reden odvoz gradbenih odpadkov z gradbišča. Izvajalci morajo gradbene odpadke oddajati pooblaščenemu zbiralcu, nevarne odpadke pa pooblaščeni organizaciji, ob obvezni evidenci oddaje. Prepovedano je izlivanje ali odlaganje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla, v hudourniško grapo potoka Prelog ali v kanalizacijski sistem.
- (18) Skladiščenje nevarnih kemikalij, ki se uporabljajo pri gradnji in ki so kot nevarne opredeljene skladno z določili *Zakona o kemikalijah*, mora ustrezati veljavnim normativom, da se preprečijo škodljivi vplivi na podtalnico in okolje.

- (1) Med gradnjo se mora v okolici gradbišča preprečiti preseganje mejnih vrednosti prašnih delcev v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu).
- (2) Po končani gradnji se zagotovita učinkovita raba energije in energetska učinkovitost objektov.

31. člen **(varstvo pred hrupom)**

- (1) Za preprečitev prekomerne obremenitve okolja s hrupom zaradi gradnje je treba izvesti naslednje ukrepe:
 - gradnja samo v dnevnem času;
 - uporaba delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;
 - izvedba zaščitnih polnih varovalnih ograj za zaščito varovanih območij v primeru preseganja mejnih vrednosti.
- (2) Toplotne črpalke, klimatske sisteme in drugo tehnološko opremo, ki povzroča hrup, se mora v prostor in/ali na objekte umeščati tako, da ne bodo moteče vplivali na kakovost bivalnega okolja oziroma bivalne prostore.

32. člen **(svetlobno onesnaževanje)**

- (1) Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.
- (3) Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih odprtih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

33. člen **(ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

- (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 vrtninami 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.

34. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Načrtovani objekti in ureditve morajo zagotavljati:
 - potrebne odmike med objekti oz. potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
 - pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
 - neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukture 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.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE IN DOVOLJENA ODSTOPANJA

35. člen
(etapnost izvajanja)

- (1) Gradnja se izvaja fazno.
- (2) Prva faza obsega izvedbo vse potrebne gospodarske javne 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. Ne glede na navedeno je dopustna sočasna izvedba gradnje večstanovanjskih stavb iz druge faze skupaj z gradnjo gospodarske javne infrastrukture iz prve faze.

36. člen
(dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev)

- (1) Dopustna so odstopanja od načrtovanih rešitev, v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu ali izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji.
- (2) Gradbene parcele se lahko združujejo ali delijo na manjše enote tako, da ima nova gradbena parcela zagotovljen dostop in možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo. Minimalna velikost gradbene parcele znaša 330 m².

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

37. člen
(vpogled podrobnega načrta)

OPPN je stalno na vpogled pri pristojnem organu Občine Ajdovščina.

38. člen

(merila in pogoji po prenehanju veljavnosti)

- (1) Ta odlok preneha veljati, ko so izvedene vse ureditve, predvidene s tem OPPN.
- (2) Po prenehanju veljavnosti tega odloka se za obravnavano območje uporabljajo določbe OPN občine Ajdovščina.

**39. člen
(uveljavitev)**

Ta odlok začne veljati petnajsti (15.) dan po objavi v Prostorskem informacijskem sistemu (PIS).

Številka:

Datum: