

TEKSTUALNI DEL

KAZALO

A) TEKSTUALNI DEL

| | |
|---|-----------|
| 1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE | 2 |
| 1.1 NAMEN OPPN | |
| 1.2 OBMOČJE OPPN | |
| 1.3 PRAVNA PODLAGA PRIPRAVE OPPN | |
| 1.4 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI | |
| 1.5 ZASNOVE IN REŠITVE NAČRTOVANIH POVRŠIN Z OBJEKTI IN OSTALIH POVRŠIN | |
| 1.5.1 PROTIPOPLAVNE UREDITVE IZVEN OBMOČJA OPPN | |
| 1.6 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO | |
| 1.6.1 PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI GLEDE DEJAVNOSTI, NAMEMBNOSTI IN VRSTE DOPUSTNIH POSEGOV V PROSTORU | |
| 1.6.2 PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE LEGE, VELIKOSTI IN OBLIKOVANJA STAVB IN OBJEKTOV | |
| 1.6.3 PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO | |
| 2 ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO..... | 15 |
| 2.1 SKUPNE DOLOČBE | |
| 2.2 PROMETNA INFRASTRUKTURA | |
| 2.3 VODOVODNO OMREŽJE | |
| 2.4 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE | |
| 2.5 KANALIZACIJSKO OMREŽJE | |
| 2.6 TELEKOMUNIKACIJSKI OMREŽJE | |
| 2.7 PLINOVODNO OMREŽJE | |
| 2.8 ODPADKI | |
| 3 REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE..... | 19 |
| 4 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM | 23 |
| 5 ETAPNOST IZVEDBE IN DOVOLJENA ODPANJA OD TEHNIČNIH REŠITEV..... | 24 |

B) GRAFIČNI DEL

| | |
|--|--|
| 1 Izsek iz grafičnega načrta namenske rabe občinskega prostorskega načrta občine | |
| 2 Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem | |
| 3 Prikaz vplivov in povezav s sosodnjimi območji | |
| 4 Ureditvena situacija | |
| 5 Potek omrežij in priključevanje 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 | |

1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

1.1 Namen OPPN

Občina Ajdovščina želi na območju obrtne cone Batuje (v nadaljevanju: OC Batuje), ki leži na desnem bregu reke Vipave, južno od naselja Batuje, urediti protipoplavno zaščito na reki Vipavi ter rekonstruirati del lokalne ceste skupaj z rekonstrukcijo obstoječega premostitvenega objekta čez reko Vipavo.

S tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN) se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji za ureditev protipoplavnih ukrepov za območje obrtne cone Batuje, pogoji za gradnjo novih stavb in objektov ter gospodarske javne infrastrukture.

V tem OPPN se določajo prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor, pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb in objektov, pogoji in merila za parcelacijo, pogoji glede priključevanja stavb 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.

OPPN je podlaga za pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenih dovoljenj.

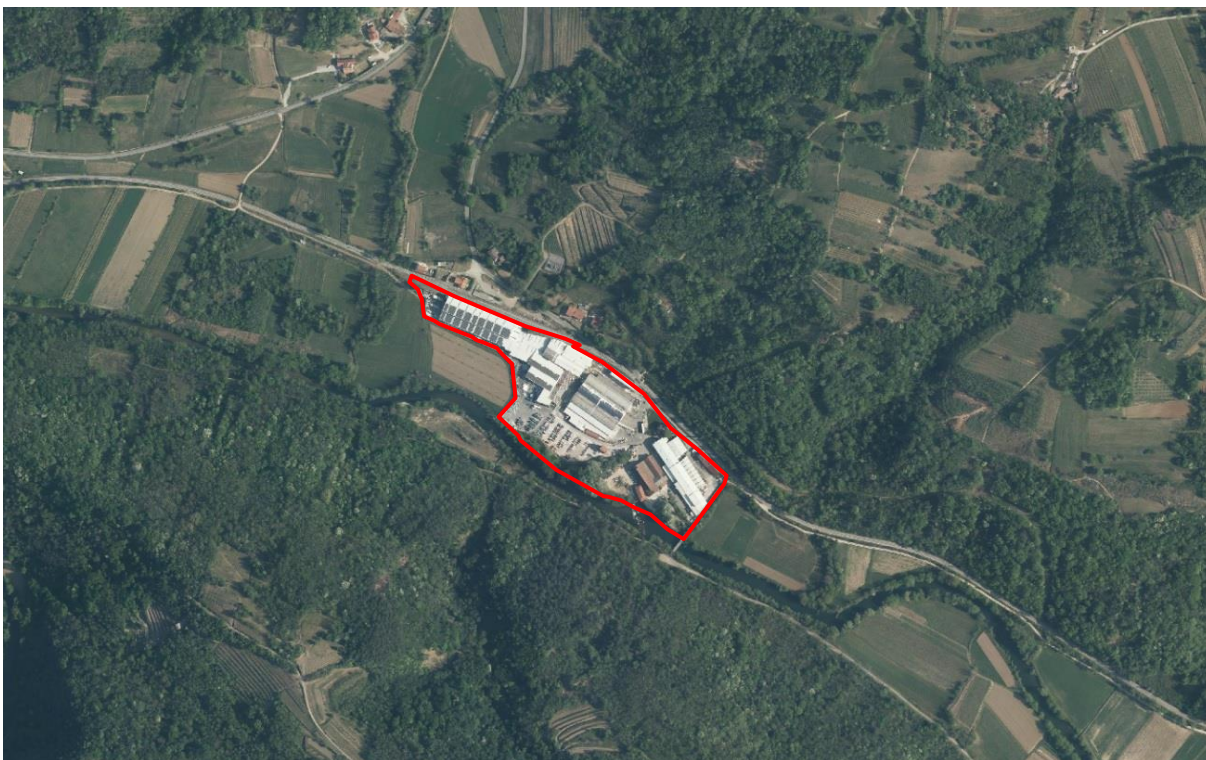
1.2 Območje OPPN

Ureditveno območje zajema parcele in dele parcel št. 1562/1, 1562/3, del 1193/3, 1198/3, 1562/8, 1187, 1198/2, 1183, 1184/2, 1180/6, 1180/9, del 1180/1, 1180/11, 1180/10, 1198/4, 1200/4, 1198/1, 1180/7, del 1553/1, 1180/4, del 1180/5, 1562/5, 1562/6, 1166/13, 1163/4, 1163/3, 1166/24, 1166/14, 1174/1, 1175, 1178/1, 1166/11, 1176, 1549/2, 1162, 1549/2, 1180/8, 1180/2, 1166/12, 1178/2, 1174/2, 1166/29, 1562/10, 1562/9, 1127/4, 1165/2, 1166/4, 1166/20, 1166/19, 1166/2, 1159/4, 1163/2, 1166/7, 1160, 1159/1, 1159/7, 1159/6, 1166/22, 1161/1, 1165/1, 1161/4, 1161/3, 1164/10, 1166/16, 1166/18, 1164/11, 1164/4, 1166/17, 1165/3, 1164/5, 1165/3, 1164/6, 1164/7, 1127/7, 1127/5, 1164/8, 1164/9, 1164/2, del 1539/1, del 1554, 1166/6, 1166/25, 1166/31, 1166/5, 1164/3, 1164/12, 1166/30, 1166/28, 1164/1, 1164/10, 1166/8, 1166/26, 1159/3, 1166/10, 1159/2, 1166/9, 1159/5, 1166/21, vse k.o. 2386 Batuje.

Predmetna zemljišča se po OPN Občine Ajdovščina (Uradni list RS, 5/22 in 10/22-popr.; v nadaljevanju OPN) urejajo z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Izven območja OPPN lahko segajo ureditve protipoplavnih ukrepov, prometnih površin ter komunalne infrastrukture (odvajanje meteornih voda) in sicer na dele parcel št. 1207/3, 1207/1, 1546/1, 1206, 1214, 1203, 1549/1, 1154/5, 1157, 1554, 1538/2, 1553/1, 1125/2, 1539/10, 1564, 1563, 1114, 1113/2, 1113/5, 1113/4, 1113/1, 1208/1, 1208/2, 1561, 1207/2, vse k. o. Batuje.

Ureditveno območje OPPN obsega okvirno 52.280 m² in je del planske urejevalne enote BA-10, ki je v veljavnem OPN občine Ajdovščina opredeljena kot gospodarska cona (IG).



Slika 1: Območje predvidenega OPPN (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ajdovscina>)



Slika 2: Pogled na OC z drugega brega reke Vipave



Slika 3: Pogled iz OC jugovzhodno proti mostu čez Vipavo



Slika 4: Južni del območja OPPN



Slika 5: Pogled proti severozahodu, levo ureditev ribje steze

1.3 Pravna podlaga priprave OPPN

Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21), z Občinskim prostorskim načrtom Občine Ajdovščina (Uradni list RS, 5/22 in 10/22-popr.; v nadaljevanju OPN) ter s pobudo za pripravo OPPN Protipoplavni ukrepi na reki Vipavi na območju obrtne cone Batuje in Sklepom.

1.3.1 SKLADNOST Z OPN Občine Ajdovščina (Uradni list RS, 5/22 in 10/22-popr.)

Območje OPPN se nahaja na območju gospodarskih con z oznako BA-10.

Osnovna namenska raba: **območja stavbnih zemljišč**
Oznaka podrobne namenske rabe prostora: **IG**
Opis podrobne namenske rabe prostora: **gospodarske cone**
Enota urejanja prostora (EUP): **BA-10**
Podenota urejanja prostora: **BA-10 IG**
Predpisan način urejanja: **OPPN**

Kontaktne območja predvidenih ureditev so kmetijska zemljišča na zahodni in jugovzhodni strani, območja prometne infrastrukture na severni in severovzhodni strani ter reka Vipava na južni strani.

Na površinah proizvodnih dejavnosti - gospodarske cone (IG) so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- proizvodne dejavnosti;
- trgovina, storitve, gostinstvo;
- gradbeništvo;
- poslovni prostori (npr. pisarne);
- kvartarne dejavnosti;
- šport in rekreacija;
- v območju bivanje ni dopustno.

137. člen (poplavna območja)

- (1) Na poplavnih območjih niso dopustne dejavnosti in posegi, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, namenjenih varstvu pred škodljivim delovanjem voda.
- (2) Za zagotavljanje poplavne varnosti in ohranjanje poplavnega režima so posegi na poplavnih območjih v skladu z določili 86. člena ZV-1 prepovedani.
- (3) Na poplavnem območju, na katerem razredi poplavne nevarnosti še niso določeni, so dopustni samo rekonstrukcija in vzdrževalna dela na obstoječih objektih v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, če ne povečujejo poplavne ogroženosti in ne vplivajo na vodni režim ter stanje voda. To velja za EUP: AJ-145, AJ-170, BA-03, BA-05, BA-10, DL-08, DP-01, LO-111, MŽ-10, US-03, US-06, US-09, US-14, US-15, VR-28. V DO-22 spreminjanje morfologije terena, npr. z nasuvanjem, ni dopustno. Za vrste dopustnih namembnosti oziroma dejavnosti, vrste gradenj ter drugih posegov in ureditev ter za urbanistično in arhitekturno oblikovanje veljajo skupni prostorski izvedbeni pogoji.
- (4) Poplavna območja in razredi poplavne nevarnosti so določeni v skladu s predpisi o vodah, na osnovi izdelanih in potrjenih strokovnih podlag. Poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti za obstoječe stanje so sestavni del prikaza stanja prostora. Na območjih, kjer razredi poplavne nevarnosti še niso določeni, je sestavni del prikaza stanja prostora opozorilna karta poplav.

- (5) Na poplavnih območjih, za katera so izdelane karte poplavne nevarnosti in določeni razredi poplavne nevarnosti, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov v prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor ter izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega. Če načrtovanje novih prostorskih ureditev oziroma izvedba posegov v prostor povečuje obstoječo stopnjo ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem novih prostorskih ureditev načrtovati celovite omilitvene ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti, njihovo izvedbo pa končati pred začetkom izvedbe posega v prostor oziroma sočasno z njo.
- (6) Za vsak poseg na poplavnih območjih je treba pridobiti vodno soglasje.

152. člen

Posebne usmeritve za pripravo OPPN so navedene za posamezne EUP, kot sledi:

Batuje: EUP BA-10 (OPPN za zmanjševanje poplavne ogroženosti)

Za zmanjševanje poplavne ogroženosti je treba izdelati hidrološko-hidravlično študijo, iz katere bodo razvidni omilitveni ukrepi, njihova izvedba pa pogojena z umeščanjem objektov in dejavnosti v prostor v skladu z uredbo, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, za posege v okolje, ki v primeru poplav in z njimi povezane erozije lahko ogrožajo vodno okolje, ter za načrtovanje rabe prostora in preventivnih ukrepov za zmanjševanje poplavne ogroženosti. Celovite ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti je treba izvesti pred začetkom oziroma sočasno z gradnjo novih objektov.

Utemeljitev: Območje OPPN je poplavno območje, za katero veljajo posebni predpisi. Skozi postopek priprave OPPN bo skladno s 152. členom OPN izdelana hidrološko-hidravlična študija, na podlagi katere bodo podrobneje določeni protipoplavni ukrepi.

1.3.2. SKLADNOST Z ZUREP-3 (Uradni list RS, št. 199/21)

21. člen (racionalna raba prostora)

- (1) Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno.
- (2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge pri čemer so rabe prostora v območjih poselitve razporejene tako, da je zagotovljena učinkovita dostopnost.
- (3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.
- (4) Območjem ali objektom se lahko omogoči začasna raba, ki ne sme spremeniti lastnosti prostora tako, da bi bila v prihodnje onemogočena izvedba prostorskih izvedbenih aktov. Začasna raba ne sme biti v nasprotju s strateškimi odločitvami v razvojnih dokumentih države in občine.
- (5) Na obstoječih objektih so, ne glede na prostorske izvedbene akte, vedno dovoljeni:
- vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta;

- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta.

(6) Ne glede na prejšnji odstavek se pri izvajanju posegov iz prejšnjega odstavka upoštevajo določbe prostorskih izvedbenih aktov glede oblikovanja objektov in morebitne zahteve glede pridobitve mnenja ali soglasja s področja varstva kulturne dediščine.

34. člen **(načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)**

(1) Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture je načrtovanje nove infrastrukture in rekonstrukcij obstoječe infrastrukture ter določanje njene lokacije, naprav in ukrepov v zvezi z njeno gradnjo in obratovanjem.

- (2) Gospodarska javna infrastruktura se ob upoštevanju ciljev urejanja prostora načrtuje tako, da:
- je zagotovljena racionalna raba prostora, pri čemer imata prednost rekonstrukcija in širitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture;
 - je njena umestitev skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev;
 - je usklajena s preostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo;
 - ne poslabšuje kakovost bivanja;
 - se kar najbolj ohranja povezanost ekosistemov;
 - so čim manj prizadete kakovosti naravne in kulturne krajine;
 - se ohranjajo prepoznavne značilnosti naselja in krajine;
 - se ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost;
 - tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

(3) Posamezna infrastruktura se praviloma načrtuje tako, da je ob upoštevanju tehnoloških zakonitosti in ekonomske učinkovitosti vidno čim manj izpostavljena ter da kar najbolj omogoča skupno gradnjo in uporabo drugih infrastruktur. Pri prostorskih ureditvah, pri katerih je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade, daljnovodi, antenski stolpi, ipd.), je treba zagotoviti pretehtano umestitev in kakovostno oblikovanje ob upoštevanju tehnoloških zmogljivosti objektov ali naprav.

(4) Poteki posameznih koridorjev ali tras gospodarske javne infrastrukture naj kar najbolj izkoriščajo trase in površine istovrstne ali medsebojno združljive infrastrukture (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) in porabijo najmanjšo mogočo površino prostora.

53. člen **(prostorske ureditve)**

(1) Za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena je pristojna občina, v območju katere leži načrtovana prostorska ureditev. Za načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena je pristojna država.

- (2) Prostorske ureditve državnega pomena so:
5. s področja vodne infrastrukture ureditve:
 - za zmanjševanje poplavne ogroženosti v območjih pomembnega vpliva poplav;
 - za načrtovanje velikih vodnih zadrževalnikov z zmogljivostjo najmanj 1.000.000 m³;

- (4) Prostorske ureditve lokalnega pomena so prostorske ureditve:
- neposredno namenjene opravljanju občinskih gospodarskih javnih služb;
 - neposredno namenjene opravljanju lokalnih in državnih negospodarskih javnih služb;
 - namenjene opravljanju gospodarskih in negospodarskih dejavnosti;

- namenjene bivanju;
- občinskega grajenega javnega dobra;
- namenjene izkoriščanju mineralnih surovin;
- druge prostorske ureditve, ki niso prostorske ureditve državnega pomena.

(5) Prostorske ureditve skupnega pomena so ureditve iz drugega, tretjega in četrtega odstavka tega člena, kadar jih je zaradi njihove povezanosti s prostorskimi ureditvami lokalnega pomena primerneje načrtovati na lokalni ravni.

126. člen **(namen OPPN)**

(1) OPPN je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve v območjih:

- notranjega razvoja ali prenove določenih delov naselja;
- kompleksne stanovanjske in poslovne gradnje;
- gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture;
- kmetijske proizvodnje;
- turističnih in rekreacijskih dejavnosti v krajini;
- kjer so te potrebne zaradi zmanjšanja oziroma odprave posledic naravnih in drugih nesreč;
- izkoriščanja mineralnih surovin in njihove sanacije;
- izvedbe ukrepov s področja varstva okolja in ohranjanja narave ali
- urejanja drugih problemsko ali prostorsko zaključenih območij v naseljih in krajini, če je to strokovno utemeljeno.

(2) OPPN se pripravi za območja, za katera je z OPN predvidena njegova priprava, lahko pa tudi v območjih, kjer z OPN ni predviden, če se za to pokaže potreba ali pobuda po tem, ko je bil sprejet OPN.

(3) Območje urejanja z OPPN je praviloma sklenjeno območje, lahko pa se z OPPN urejajo tudi prostorsko nepovezana območja, če gre za urejanje istovrstne, toda prostorsko razpršene problematike.

(4) OPPN lahko sprejme tudi več občin skupaj, če je to smiselno zaradi funkcionalne in prostorske povezanosti prostorskih ureditev.

127. člen **(vsebina OPPN)**

(1) Glede na namen OPPN se z njim podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;
- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepi za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov;
- druge vsebine glede na namen in območje, za katero se pripravi OPPN.

(2) Vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora v njegovem območju, razen če se izrecno določi hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN.

(3) V OPPN se opišejo oziroma prikažejo tudi vplivi in povezave načrtovanih prostorskih ureditev s sosednjimi območji.

(4) Če je OPPN namenjen prenovi dela naselja, ki vsebuje objekte ali območja kulturne dediščine, je za njegovo pripravo obvezna predhodna izdelava strokovnih podlag za prenovu območij s kulturno dediščino.

129. člen (postopek priprave OPPN)

(1) Za postopek priprave OPPN se smiselno uporabljajo 119. do 124. člen tega zakona, za kratek postopek sprememb in dopolnitev OPPN, pa 125. člen tega zakona, če ta zakon ne določa drugače.

(2) Če se več občin skupaj odloči za pripravo skupnega OPPN, v sklepu o njegovi pripravi določijo pripravljavca takega OPPN. Skupni OPPN je sprejet, ko ga sprejmejo občinski sveti vseh občin, ki so bile vključene v njegovo pripravo.

Utemeljitev: *Predvidena je prenova obrtne cone z ureditvijo protipoplavne zaščitne območja, ki predvideva rekonstrukcijo določenih vodov gospodarske infrastrukture ter širitev obstoječe, ob tem pa ne poslabšuje kakovosti bivanja, ohranja kakovosti naravne in kulturne krajine ter v največji možni meri ohranja povezanost ekosistemov.*

Predvidene ureditve se smatra kot ureditve lokalnega pomena, saj obravnavano območje ni opredeljeno kot območje pomembnega vpliva poplav. Gre za zaščito manjše, lokalne gospodarske cone pred poplavljanjem reke Vipave in omogočanje varnega opravljanja gospodarske dejavnosti. Prav tako je v OPN Občine Ajdovščina, v tabeli 1.1: enote urejanja prostora – poselitev, določeno, da se obravnavano območje ureja z OPPN, za kar so bila pri pripravi OPN pridobljena tudi vsa potrebna mnenja državnih nosilcev urejanja prostora.

Postopek priprave OPPN bo potekal po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju.

1.3.3. SKLADNOST S pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2 in 199/21 – ZureP-3)

3. člen (vsebina podrobnega načrta)

- (1) S podrobnim načrtom se ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz občinskega prostorskega načrta podrobneje določi: območje podrobnega načrta,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
 - območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem, kadar je to potrebno,
 - načrt parcelacije,
 - etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna,
 - rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
 - rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
 - rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
 - pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
 - vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
 - dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

4. člen (območje podrobnega načrta)

(1) Območje podrobnega načrta obsega površine, na katerih so načrtovane prostorske ureditve s pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno izvedbo in rabo.

(2) Območja podrobnega načrta praviloma sovpadajo z območji enot urejanja prostora iz občinskega prostorskega načrta. Odstopanja meje območja podrobnega načrta od meja enote urejanja prostora iz občinskega prostorskega načrta so možna skladno z določbo tretjega odstavka 2. člena tega pravilnika.

5. člen (arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev)

(1) V podrobnem načrtu se podrobneje opredelijo rešitve in pogoji glede:

- funkcije in oblikovanja območja podobnega načrta,
- funkcije in oblikovanja objektov in naprav,
- funkcije in oblikovanja javnih zelenih in drugih javnih površin,
- lege in velikosti objektov na zemljišču z njihovo funkcionalno,
- tehnično in oblikovno zasnovo s pogoji za projektiranje,
- lege, zmožljivosti ter poteka objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra s pogoji za projektiranje.

(2) Za rešitve in pogoje iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe glede prostorskih izvedbenih pogojev iz pravilnika, ki ureja vsebino, obliko in način priprave občinskega prostorskega načrta.

Utemeljitev: OPPN bo vseboval vsa zahtevana poglavja, priprava bo sledila vsem predpisanim korakom, skladno z omenjenim pravilnikom.

1.3.4. SKLADNOST Z UREDBO O PROSTORSKEM REDU SLOVENIJE (Ur.l. RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZureP-2, 199/21 – ZureP-3)

23. člen (pravila za načrtovanje poselitve)

(1) Pri načrtovanju poselitve je treba:

1. za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture:
 - nove ustvarjene sestavine prostora prilagoditi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture,
 - razvijati prepoznavno podobo naselja kot celote oziroma dela naselja, zlasti z ohranjanjem kulturne dediščine in drugih kakovosti prostora ali z ustvarjanjem novih vzorcev in oblik, kadar v obstoječih ni mogoče prepoznati kakovostne prostorske strukture,
 - upoštevati skladno razmerje med ponavljajočimi se in enkratnimi ustvarjenimi sestavinami prostora;
2. za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora:
 - izkoriščati neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, vendar ne na račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov,
 - načrtovati razvoj na nova zemljišča za gradnjo v povezavi s komunalnim opremljanjem zemljišč,
 - sanirati degradirana območja znotraj poselitvenih območij;
 - s poselitvenimi območji povezovati naravne sestavine prostora v zeleni sistem naselja;
6. za zmanjševanje ogroženosti naselij zaradi naravnih in drugih nesreč:

- poselitvena območja širiti na zemljišča, ki niso ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč,
- v delih naselij, ki so ogrožena zaradi naravnih in drugih nesreč, preprečevati razvoj dejavnosti, ki bi povečevale ogroženost prostora,
- sanirati območja kulturne dediščine,
- zagotavljati varnost pred požari in poskrbeti za ustrezne količine vode za gašenje,
- zagotavljati varstvo pred škodljivim delovanjem voda,
- za obstoječa poselitvena območja na ogroženih območjih zagotavljati izvedbo ustreznih protipoplavnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo,
- za obstoječa poselitvena območja na območjih, ogroženih zaradi industrijskih nesreč, zagotavljati izvedbo ustreznih varnostnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo;

39. člen

(pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture)

- (1) Posamezne infrastrukturne sisteme je treba načrtovati tako, da:
 1. je sistem uravnotežen glede na obstoječo in načrtovano poselitev;
 2. je sistem usklajen z ostalimi obstoječimi in načrtovanimi infrastrukturnimi sistemi;
 3. sistem tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.
- (2) Z namenom varčne rabe prostora je treba posamezne infrastrukturne sisteme načrtovati tako, da za poteke svojih tras in druge potrebne površine v čim večji meri izkoriščajo trase in površine drugih infrastrukturnih sistemov (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) ter da glede na načrtovano učinkovitost infrastrukturnega sistema porabijo najmanjšo možno površino (na primer čim krajši poteki tras, čim večja uporaba skupnih spremljajočih površin in naprav).
- (3) Infrastrukturne sisteme je treba praviloma načrtovati tako, da so čim manj vidno izpostavljeni. Pri prostorskih ureditvah kjer je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade) je treba kakovostno oblikovanje in pretehtano umestitev infrastrukturnih sistemov zagotoviti z javnim natečajem izvedenim po postopku, kot ga določajo predpisi o graditvi objektov.
- (4) Poteki novih infrastrukturnih koridorjev se morajo v čim večji meri prilagajati strukturni urejenosti prostora.
- (5) Načrtovanje infrastrukturnih sistemov naj z varčno in smotrno rabo prostora ohranja prostorski potencial za razvoj drugih rab prostora.
- (6) Infrastrukturne sisteme naj se načrtuje tako, da so naravne kakovosti krajine čim manj prizadete ter da se v čim večji možni meri omogoča povezanost ekosistemov, prehodnost ob selitvah živali in genska povezanost populacij rastlinskih in živalskih vrst.
- (8) Pri načrtovanju infrastrukturnih sistemov naj se v čim večji meri ohranja obstoječe in omogoča nove poglede na kakovostne prostorske strukture.
- (9) Z načrtovanjem infrastrukturnih sistemov naj se prednostno zagotavlja ponovno uporabo opuščenih ali degradiranih območij.

Utemeljitev: OPPN predvideva protipoplavno ureditev območja gospodarske cone in določa pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov. Gre za obstoječo gospodarsko cono, v manjši meri se izkoristi še nepozidane površine, večinoma gre za že obstoječe objekte.

Predvidena je izvedba protipoplavnih ukrepov za zaščito območja, pred poplavljanjem reke Vipave.

Načrtovana je rekonstrukcija določenih vodov gospodarske infrastrukture ter širitev obstoječe, ob tem pa se ne poslabšuje kakovosti bivanja, ohranja se kakovosti naravne in kulturne krajine ter v največji možni meri ohranja povezanost ekosistemov.

1.4 Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji

Predmet OPPN je območje Industrijsko-obrtne cone Batuje, ki leži v občini Ajdovščina, na desnem bregu reke Vipave južno od naselja Batuje. Območje je stisnjeno med železniško progo Prvačina – Ajdovščina in lokalno cesto Selo – Preserje ter reko Vipavo. Na tem območju je v preteklosti stal mlin, ki je za svoje potrebe uporabljal mlinščico. Danes se na območju nahajajo obrati za proizvodnjo opreme iz nerjavnega jekla za uporabo v vinarstvu, pivovarstvu in procesni industriji ter več manjših obratov in delavnic. Čeprav je dejavnost v preteklosti nekoliko zamrla pa so nova vlaganja coni vdihnili nov zagon in jo umestila med vodilne gospodarske dele občine. Območje OC Batuje, kljub temu da nima statusa območja pomembnega vpliva poplav, spada med poplavno ogrožena območja v Občini Ajdovščina. Lokacija obrtne cone je tik ob reki Vipavi, kar je poplavno izredno neugodna lokacija. Za zagotavljanje protipoplavne zaščite je predvidena izvedba omilitvenih ukrepov:

- nadvišanje obstoječih protipoplavnih nasipov in zidov z izgradnjo podpornih konstrukcij in zasipom le-teh ter vzpostavitvijo zelenega pasu in habitatov med brežino reke Vipave in obrtno cono,
- nadvišanje obstoječih ograjnih zidov na zahodni in severni strani obrtne cone,
- ureditev interne meteorne odvodnje obrtne cone z izvedbo zadrževalnika in črpališča,
- ukinitvev in zasip obstoječe mlinščice

ter izven območja OPPN še:

- ureditev odvodnje zalednih voda, ki gravitirajo proti industrijski coni in
- odstranitev obstoječega mostu in novogradnja premostitvenega objekta ter rekonstrukcija lokalne ceste LC 001021 s pripadajočimi ureditvami komunalne infrastrukture v vplivnem območju obrtne cone.

Območje OC Batuje, ki se ga varuje s protipoplavnimi ukrepi je po površini relativno majhno v primerjavi z obstoječimi razlivnimi površinami. Vpliv ukrepov se tako porazdeli vzdolž odseka med opuščnim meandrom (gorvodno od OC Batuje) in ostrim levim zavojem (dolvodno od OC Batuje). Hidravlične analize so pokazale, da večjih sprememb v obsegu območij razlivanja gorvodno od OC Batuje ni pričakovati, saj že oblikovanost terena omejuje obseg razlitja po pretežno travniških površinah. Zaradi izvedbe protipoplavnih ukrepov je gorvodno od industrijske cone pričakovati le rahel dvig gladine stoletne vode v velikosti približno 20 cm, ki pa se že sedaj ob visokih vodah razliva po teh območjih. Vpliv protipoplavnih ukrepov izvedeni nekaj 100 m gorvodno.

Načrtovane protipoplavne ukrepe je bilo potrebno preveriti tudi na vpliv pričakovanih podnebnih sprememb s povišanjem visokovodnih pretokov. Vpliv gorvodno je v primeru upoštevanja podnebnih sprememb malenkostno večji kot v primeru brez upoštevanja podnebnih sprememb in znaša približno 35 cm ter izvedeni približno 1 km gorvodno.

Vpliva protipoplavnih ukrepov dolvodno od industrijske cone ni pričakovati oziroma se gladine in pretoki celo malenkostno znižajo glede na obstoječe stanje.

Ukrepi so zasnovani kot celostni ukrepi s ciljem ohranjanja razvoja podjetništva v obrtni coni Batuje.

1.5 Zasnove in rešitve načrtovanih površin z objekti in ostalih površin

OPN Občine Ajdovščina predvideva na območju OPPN umestitev objektov, namenjenih obrtnim, skladiščnim, storitvenim, trgovskim, poslovnim, športno-rekreacijskim in proizvodnim dejavnostim. Poleg tega je območje opredeljeno kot poplavno območje s predvidenimi ukrepi za zmanjševanje poplavne ogroženosti.

Za zagotavljanje protipoplavne zaščite je predvidena izvedba omilitvenih ukrepov:

- nadvišanje obstoječih protipoplavnih nasipov in zidov z izgradnjo podpornih konstrukcij in zasipom le-teh ter vzpostavitev zelene pasu in habitatov med brežino reke Vipave in obrtno cono,
- nadvišanje obstoječih ograjnih zidov na zahodni in severni strani obrtne cone,
- ureditev interne meteorne odvodnje obrtne cone z izvedbo zadrževalnika in črpališča,
- ukinitve in zasip obstoječe mlinščice

ter izven območja OPPN še:

- ureditev odvodnje zalednih voda, ki gravitirajo proti industrijski coni in
- odstranitev obstoječega mostu in novogradnja premostitvenega objekta ter rekonstrukcija lokalne ceste LC 001021 s pripadajočimi ureditvami komunalne infrastrukture v vplivnem območju obrtne cone.

Načrtovane protipoplavne ureditve so skladne s Hidrološko hidravličnim elaboratom z okvirnim predlogom ukrepov za izboljšanje poplavne varnosti na območju industrijsko obrtne cone Batuje (Inštitut za vode Republike Slovenije, št. 2/2017, junij 2021, dopolnitev junij 2022).

Pri načrtovanju protipoplavnih ukrepov je potrebno upoštevati tudi, da je obravnavano območje zajeto v Celoviti hidrološko - hidravlični študiji na porečju Vipave, ki je trenutno v izdelavi (cHHŠ Vipava, naročnik DRSV). Zaradi sočasnosti izvajanja študije in projektiranja protipoplavnih ukrepov na območju OC Batuje, bo potrebno tekom projektiranja redno usklajevanje z naročnikom cHHŠ Vipava. Strokovna izhodišča in upoštevanje novih dejstev in okoliščin povezanih z cHHŠ študijo so osnova za načrtovanje ukrepov in jih je nujno potrebno upoštevati in uskladiti pri projektiranju končnih ureditev.

PROTIPOPLAVNI ZIDOVI

Predvidena je izgradnja protipoplavnih AB zidov, podpornih zidov z ograjnim AB zidom in ograjnih zidov, višine maksimalno 3,30 m, s katerimi se bo preprečilo razlivanje vode na območje obrtne cone Batuje.

METEORNA KANALIZACIJA S ČRPALIŠČEM

Predvidena je ureditev meteorne kanalizacije s črpališčem za odvodnjo lastnih meteornih voda z območja cone.

NESTANOVANJSKE STAVBE IN GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKTI

Na območju OPPN je predvidena gradnja nestanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov. Gradnja stanovanjskih stavb ni dopustna.

1.5.1 Protipoplavne ureditve izven območja OPPN

NOVOGRADNJA PREMOSTITVENEGA OBJEKTA IN REKONSTRUKCIJA LOKALNE CESTE

Most je zasnovan kot prostoležeča gredna konstrukcija sestavljena iz polnostenskih varjenih jeklenih nosilcev.

Predvidene ureditve ceste LC001021 obsegajo ureditev območje prometnega prostora (cestišče). Rekonstrukcija se izvede približno od znaka za naselje Batuje iz zahodne do vključno prečkanja Vipave s premostitvenim objektom na vzhodni strani.

ODDVODNJEVALNI JARKI

Za odvajanje zalednih voda, ki gravitirajo proti železnici, je predvidena izvedba jarka z iztokom v potok Konjščak.

1.6 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

1.6.1 Prostorski izvedbeni pogoji glede dejavnosti, namembnosti in vrste dopustnih posegov v prostoru

V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj pod pogoji tega OPPN:

- gradnje novih objektov (novi objekti, dozidave in nadzidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov, v skladu z dopustnimi dejavnostmi po tem OPPN,
- vzdrževanje objektov,
- postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov (ob upoštevanju dopustnih namembnosti znotraj obrtne cone),
- vodnogospodarske ureditve,
- gradnja infrastrukture ter
- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost in gradbeno inženirska dela.

Skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) so dopustni naslednji objekti:

12 Nestanovanjske stavbe:

- 12303 Oskrbne postaje,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo za znanstvenoraziskovalno delo za potrebe dejavnosti tehnološkega parka,
- 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje.

21 Objekti prometne infrastrukture

- 21112 Regionalne ceste,
- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste ,
- 21122 Samostojna parkirišča,
- 2141 Mostovi in viadukti,
- 2142 Predori in podhodi,
- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- 21530 Sistem za namakanje in osuševanje, akvadukti.

22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- 2212 Daljinski (transportni) vodovodi,
- 2213 Daljinsko (hrbtenično) komunikacijsko omrežje,
- 2214 Daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi,
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
- 22223 Vodni stolpi in vodnjaki,
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
- 22232 Čistilne naprave,
- 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
- 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,

- 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti – vsi, za sončne elektrarne je dopustna le postavitev na ovoju objektov,
- 23040 Objekti industrije, ki niso uvrščeni drugje.

24 Drugi gradbeni inženirski objekti

- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- 24206 Odrta skladišča in odprte prodajne površine,
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,

Dopustne dodatne vrste objektov glede na namen za krajevne potrebe območja:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas in njim sorodni objekti.

Vsi posegi in ureditve na območju OPPN morajo biti usklajeni z DGD protipoplavni ukrepi OC Batuje (CORUS INŽENIRJI d.o.o., št. projekta 105/22, maj 2023).

1.6.2 Prostorski izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb in objektov

Objekti so enostavnih pravilnih oblik, dimenzionirani so glede na tehnološke procese. Oblikovanje objektov je enostavno in poenoteno na celotnem območju.

Odmik novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih zemljiških parcel oddaljen:

- pri zahtevnih in manj zahtevnih objektih najmanj 6,0 m od parcelne meje ali regulacijske linije, merjeno horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela fasade;
- gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe in so del omrežij gospodarske javne infrastrukture, se lahko gradijo do parcelne meje;
- 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, 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 oz. upravljavcem javne površine, ob zagotovljenih pogojih za varnost, uporabo in vzdrževanje objekta. Objekti na dveh sosednjih gradbenih parcelah se lahko medsebojno stikajo, ko se lastnika sosednjih zemljiških parcel sporazumeta in je zagotovljeno izpolnjevanje bistvenih zahtev.

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.

Za oblikovanje gospodarskih objektov se upoštevajo prostorski ureditveni pogoji za ureditveno enoto »d« dvoranski objekti (prostostoječi ploščati objekti srednjega do velikega merila):

- največji vertikalni gabarit znaša K+P+1, pri čemer je lahko višina strešnega venca oziroma kapi največ 12,0 m nad urejenim terenom, večja višina je dopustna pri tehnoloških zahtevah, ki terjajo večjo višino od 12,0 m;
- na delu površine objekta so dopustne tudi vmesne etaže za poslovne prostore, garderobe in podobne namene, ki ne potrebujejo velike etažne višine;
- dozidave in nadzidave obstoječih objektov so dopustne le, kadar se s tem doseže enotno in celovito oblikovanje zaključene stavbne mase;

- parkirišča za dejavnosti je treba v celoti zagotoviti na zemljišču namenjenem gradnji.

Za poslovne objekte je dopustno oblikovanje v skladu s prostorskimi ureditvenimi pogoji za ureditveno enoto »b« bloki (zazidava prostostoječih objektov ali objektov v nizu srednjega merila):

- faktor zazidanosti (FZ) 0,3;
- višina: največ K+P+4+M, pritličje pri vhodu je lahko največ 1,0 m nad terenom;
- dozidave morajo biti oblikovane in izvedene enotno za cel objekt;
- dozidave vhodov so dopustne za skupne potrebe uporabnikov (npr. vetrolov, vhodni prostor z nabiralniki, prostor za odpadke ali kolesarnica ipd.).

Na posameznih gradbenih parcelah je dopustna postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost.

Ograje je dopustno postavljati na parcelno mejo s soglasjem lastnika sosednje zemljiške parcele. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi ograje 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.

Na gradbenih parcelah se uredijo dostopi, manipulativne površine in površine za mirujoč promet. Na gradbeni parceli se, v kolikor je možno, uredijo zelene površine na raščnem terenu kot zelene bariere ter kot površine za ponikanje vode in zmanjševanje pregrevanja.

1.6.3 PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO

Posamezne gradbene parcele se lahko združujejo ali delijo na manjše enote tako, da ima nova parcela zagotovljen dostop in možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.

Za protipoplavne ureditve se parcelacija izdelava v sklopu projektne dokumentacije ali po izvedbi del.

2 ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLIUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

2.1 Skupne določbe

Na območju OPPN so dopustne odstranitve, rekonstrukcije in vzdrževanje GJI in grajenega javnega dobra ter gradnja novih, pri čemer se upošteva funkcionalno zasnovano območje OPPN, predvidenih objektov v območju ter možnost njihovega razvoja.

Načrtovanje in posegi v varovalne pasove posameznih infrastrukturnih omrežij ter gradnja novih GJI, se izvaja skladno z veljavnimi predpisi s področja gradnje, obratovanja in vzdrževanja posameznih omrežij, pod tehničnimi pogoji upravljavcev posameznih omrežij, podanimi s smernicami in mnenji k OPPN in s pridobitvijo njihovega soglasja. Gradnja se izvaja pod njihovim nadzorom.

V območju varovalnih pasov GJI je brez soglasja upravljavca prepovedano postavljati vse vrste objektov ter saditi drevesa. V varovalnem pasu je prepovedano dodajati ali odvzemati zemljino, kar bi imelo za posledico zviševanja ali zniževanja globine infrastrukturnega voda od predpisane ter deponirati gradbeni

ali drugi material ter postavljatičasne objekte. Na mestih, kjer so predvidene vozne površine, na mestih križanj z drugimi infrastrukturnimi vodi in v primeru izvajanja del v njihovem varovalnem pasu, se obstoječe vode ustrezno zaščititi.



Slika 6: Območje OPPN s prikazom obstoječe GII (vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=ajdovscina>)

2.2 Prometna infrastruktura

PROMETNA UREDITEV

V območju OPPN ni javne prometne infrastrukture. Za obstoječe dovozne poti do posameznih funkcionalnih sklopov so dopustne novogradnje, vzdrževanje in rekonstrukcije.

Izven območja OPPN je predvidena prenova lokalne ceste Selo - Preserje in premostitvenega objekta čez reko Vipavo.

Minimalni tehnični in geometrijski elementi za lokalno cesto na ravninskem terenu, ki omogočajo prevoznost na maloprometnih cestah:

- prečni nagib vozišča $q_{min} = 2,5 \%$, $q_{max} = 7,0 \%$
- polmer krožne krivine $R_{min} = 15 \text{ m}$
- nagib nivelete $S_{max} = 12 \%$
- relativni nagib roba $\Delta s_{max} = 1,50 \%$
- polmer vertikalne zaokrožitve $R_{kvmin} = 150 \text{ m}$, $R_{kkmin} = 100 \text{ m}$.

Uporabljeni minimalni elementi trase so:

- horizontalni radij $R_{min} = 10 \text{ m}$
- vertikalni radij $R_{kkmin} = 300 \text{ m}$
- vertikalni radij $R_{kvmin} = 200 \text{ m}$
- največji podolžni sklon $S_{max} = 5,6 \%$

Ostale omejitve za izbiro minimalnih tehničnih in geometrijskih elementov ceste:

- omejitve zaradi topografije terena na območju obdelave,
- omejitve zaradi obstoječe pozidave in bližine železniške proge.

Ureditev odvodnjavanja ceste obsega izvedbo kanalizacije za odvodnjavanje odpadne meteorne vode iz vozišča. Odvodnjavanje se odvija s prelivanjem na obstoječa tla, obcestne jarke in meteorno kanalizacijo.

MIRUJOČI PROMET

Površine za mirujoči promet je potrebno določiti na parcelah, namenjenih gradnji posamezne stavb.

Za dejavnosti v območju se pri izračunu potrebnega števila parkirnih mest upoštevajo določbe iz 119. člena iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22-POP.; v nadaljevanju: OPPN) in sicer:

| | |
|--|---|
| poslovni prostori, uprava (pisarne) | 1 PM/30 m ² neto površine |
| poslovni prostori, uprava delo s strankami | 1 PM/20 m ² neto površine |
| trgovina | 1 PM/30 m ² koristne/prodajne površine oziroma min. 2 PM na posamezen lokal oziroma trgovino za posamično lokacijo |
| gostinstvo | najmanj 5 PM na posamezen lokal površine nad 50 m ² oziroma 1 PM/4 sedeže in 1 PM na eno nastanitveno enoto oziroma na 4 ležišča v gostinsko-nastanitvenem objektu z zmogljivostjo do 20 nastanitvenih enot oziroma 0,8 PM na eno nastanitveno enoto v gostinsko-nastanitvenem objektu z zmogljivostjo nad 20 nastanitvenih enot |
| obrt, storitve, proizvodnja | 1 PM/70 m ² neto površine ali 1 PM/3 zaposlene |

Pri objektih oziroma prostorih z javno funkcijo je treba vsaj 5% parkirišč urediti za potrebe funkcionalno oviranih oseb oziroma najmanj 1 PM za posamično lokacijo parkirišča.

Pokrite prometne površine in garaže morajo biti urejene v obliki zadrževalnega sistema (lovilne sklede), brez odtokov, neprepustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo, dovolj velika, da zajamejo vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi oziroma tekočin.

Trase komunalnih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naprav ali grajenih struktur.

2.3 VODOVODNO OMREŽJE

Oskrba z vodo se zagotavlja iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja, ki se ga glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi in po potrebi rekonstruira.

Nove objekte se na javno vodovodno omrežje priključuje v ustreznem profilu v skladu s predpisom o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav.

Vsaka stavba ali gradbeno inženirski objekt mora biti na javno vodovodno omrežje priključen ločeno, pri čemer mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskih vodomermom.

Pri projektiranju mora projektant zagotoviti ustrezne odmike objektov min. 2,0 m od javnega vodovoda. Pri utesnjenih situacijah je potrebno uporabiti pri križanjih zaščitne cevi za vodovod. Za javni vodovod profila DN 80 in več je potrebno predvideti cevi iz nodularne litine. Za manjše premere pa pocinkane cevi izolirane s trdo PVC izolacijo, ali PE-HD cevi 12 bar v zaščitnih ceveh. Po izgradnji vodovoda, ali ostalih infrastruktur v neposredni bližini javnega vodovoda, je potrebno dejansko izvedene vode geodetsko posneti, ter posnetek v digitalni obliki dostaviti na KSD. Pred pričetkom z gradbenimi deli v neposredni bližini javnega vodovoda, zaprositi KSD, za zakoličenje obstoječega vodovoda.

2.4 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Elektroenergetsko omrežje znotraj gospodarske cone se glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi in po potrebi rekonstruira.

Na celotnem območju OPPN je možno na ovoju objektov, kjer tehnologija to dopušča, 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.

2.5 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in odpadnih komunalnih vod.

Na območju ni obstoječe komunalne kanalizacije, zato se predvidi za vsak objekt lastna mala čistilna naprava za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode, z ustrezno zmogljivostjo.

V sklopu protipoplavnih ureditev je načrtovana tudi ureditev meteorne kanalizacije, ki predvideva:

- ureditev interne meteorne odvodnje obrtne cone z izvedbo zadrževalnika in črpališča,
- ukinitvev in zasip obstoječe mlinščice

Izven območja OPPN je predvidena ureditev odvodnje zalednih voda, ki gravitirajo proti industrijski coni.

METEORNA KANALIZACIJA S ČRPALIŠČEM

Predvidena je ureditev meteorne kanalizacije s črpališčem za odvodnjo lastnih meteornih voda z območja cone.

2.6 TELEKOMUNIKACIJSKI OMREŽJE

Telekomunikacijske storitve se lahko glede na razvoj objektov in poslovnih enot ter glede na potrebe razvoja poslovne cone dogradi s sodobnimi komunikacijskimi tehnologijami.

2.7 PLINOVODNO OMREŽJE

Po severnem delu območja OPPN poteka obstoječi prenosni plinovod R32, izhodni iz MRP Batuje za tovarno. Območje OPPN se delno nahaja tudi v varovanih pasovih obstoječega prenosnega plinovoda M3, MMRP Šempeter NG – odcep za MM Ljubljana, načrtovanega prenosnega plinovoda Rekonstrukcija

M3/1 z odcepi, za katerega je sprejeta Uredba o državnem prostorskem načrtu za rekonstrukcijo prenosnih plinovodov M3, M3B, R31A, R32 in R34 (Ur.l. RS, št. 97/15).

Pri nadaljnjih postopkih je potrebno upoštevati zakonske in podzakonske akte, ki natančneje opredeljujejo postopke in dovoljene posege v varovalnem in varnostnem pasu prenosnega sistema plina.

2.8 ODPADKI

Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Občine Ajdovščina.

Uredi se sistem individualnega prevzema komunalnih odpadkov iz prevzemnih mest ob dostopni cesti v coni. Prevzemno mesto je ustrezno urejena površina posameznega objekta oziroma gradbene parcele, na kateri povzročitelj odpadkov le-te v tipiziranih zabojnikih preda izvajalcu gospodarske javne službe. V primeru specifičnih odpadkov se v fazi priprave projektne dokumentacije ustrezno obravnava ravnanje z odpadki skladno z veljavno zakonodajo in predpisi.

Predvideti je potrebno ustrezno število ekoloških otokov za zbiranje in odvoz sekundarnih surovin. 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.

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

Varovanje okolja je treba zagotavljati v vseh fazah prostorske ureditve: pri načrtovanju, izvedbi in obratovanju oziroma pri končni uporabi ureditev. Na območju so predvidene dejavnosti, ki ne bodo povzročale vplivov in emisij v okolje nad dovoljenimi vrednostmi glede na opredeljeno namensko rabo območja in sosednjih območij.

OHRANJANJE NARAVE IN KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju se nahajajo naslednja zavarovana območja:

Ohranjanje narave

Del območja se nahaja v območju Natura 2000:

Ime območja: **Vipavski rob**

ID območja: **5000021**

Ime območja: **Dolina Vipave**

ID območja: **3000226**



Slika_7: Območje Natura 2000 (vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso/)

Ekološko pomembna območja:

Ime območja: **Dolina Vipave**

ID območja: **3000226**



Slika_8: Ekološko pomembna območja (vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso/)

Gozdni odseki:

Gozdni odseki 2009

Oznaka odseka: **15046**

Pred posegom v gozd in gozdni prostor je potrebno pridobiti dovoljenje za poseg v prostor v skladu s predpisi o urejanju prostora. Drevje predvideno za posek, je v skladu s 17. členom ZG potrebno pred posekom označiti in evidentirati za posek, označitev drevja za posek opravijo pooblaščen delavci Zavoda za gozdove Slovenije, KE Ajdovščina, po pridobitvi dovoljenj in soglasij za gradnjo objektov.

Pri načrtovanih posegih se v največji možni meri ohranja obvodno vegetacijo, že obstoječe drevje in grmovje.

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine ali razglašeni za kulturni spomenik.

VARSTVO TAL IN VODA

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.

Vsi objekti in naprave s pripadajočo interno komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, minimalno 5 m pri vodotokih 2. reda in 15 m pri vodotokih 1. reda (reka Vipava).

Na območju OPPN mora biti kanalizacijski sistem projektiran v strogo ločenem sistemu.

Vse padavinske odpadne vode iz zaledja ali iz območja morajo biti neškodljivo za tretje osebe speljane v kanalizacijo za odvajanje padavinske odpadne vode oziroma naravni odvodnik preko peskolovov in lovilcev olj.

V času gradnje so tla pod delovnimi stroji ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev neposredno v tla (podtalnico).

Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) je v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

Odpadkov in gradbenega materiala se v vodotoke, na vodna in priobalna zemljišča, ne odlaga. V času izvajanja posegov morajo biti urejenečasne deponije na način, da bo preprečeno onesnaževanje voda. Med gradnjo in po njej se na območju vodnih zemljišč ali v sami strugi reke vodotokov ne sme odlagati nobene vrste materiala z območja delovišča v trdnem, tekočem ali plinskem stanju, ki se uporabljajo pri gradnji, in je potencialno strupen za ribe.

Med izvajanjem gradbenih del se za izvedbo le – teh ne zajema vode iz vodotokov. Prepovedano je posegati oziroma vznemirjati ribe na drstiščih rib med drstenjem in v varstvenih revirjih. Dela na območju vodnih in priobalnih zemljišč, ki lahko vplivajo na kakovost vode in vodni režim, se mora načrtovati in opraviti izven drstnih dob ribjih vrst, ki poseljujejo vodni prostor vodotokov.

Ob predvidenih delih na območju vodnih ali priobalnih zemljišč, ki lahko vplivajo na kakovost vode in vodni režim, je potrebno vsaj 14 dni pred začetkom gradnje obvestiti ribiško družino Renče, da lahko izvede ali organizira izvedbo intervencijskega odlova rib na predvidenem območju posega oziroma predelu, kjer je ta vpliv še lahko prisoten. Če bodo dela potekala etapno in daljše časovno obdobje, mora izvajalec obvestiti ribiško družino Renče ob vsakem novem posegu v strugo, tako da se lahko intervencijski odlovi po potrebi opravijo pred vsakim novim posegom v strugo vodotoka.

Obstoječa obrežna vegetacija se mora ohranjati v največji možni meri, oziroma se mora, kjer je bila uničena, ponovno strnjeno zasaditi z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi rastlinskimi vrstami (kalina, bela vrba). Pomembno je, da se zdrava drevesa v celoti ohranijo.

Ribiški družini Renče mora biti ob predhodnem dogovoru omogočen dostop do lokacij izvajanja del in prisotnost pri izvajanju načrtovanih posegov.

Zaradi ohranjanja ugodnega stanja ribjih vrst npr. pohre (*Barbus meridionalis*), grbe (*Barbus plebejus*) itd. ter vidre (*Lutra lutra*) se odstranitev starega mostu in postavitve novega premostitvenega objekta, ter vse ostale posege ob vodotoku Vipava izvede tako, da se v največji možni meri ohranja obstoječo avtohtono obrežno vegetacijo.

Odstranjevanje lesne zarasti se izvede izven spomladanskega časa, ki je gnezditveno obdobje kvalifikacijskih vrst ptic, kot je npr. rjavi srakoper (*Lanius collurio*). Poseganje v vegetacijo in odstranjevanje lesne zarasti se izvaja v času od 1. avgusta tekočega leta do 1. marca naslednjega leta.

Dela se izvajajo na način, da bo preprečeno razširjanje invazivnih vrst. Za preprečitev razrasti invazivnih tujerodnih vrst, kot so topinambur (*Helianthus tuberosus*), japonski dresnik (*Fallopia japonica*), črnoplodni mrkač (*Bidens frondosa*), kanadska zlata rozga (*Solidago canadensis*) in žvrklja (*Ambrosia sp.*), se na območje ne dovaža in nasipa neavtohtonega materiala, ki bi lahko vseboval dele tujerodnih rastlinskih vrst.

Na območju OPPN se nahajajo tudi zavarovane prostoživeče vrste, zavarovane z Uredbo o zavarovanih prosto živečih živalskih vrstah (Uradni list RS, št. 46/04, 109/04, 84/05, 115/07, 32/08 – odl. US, 96/08, 36/09, 102/11, 15/14, 64/16 in 62/19). Zaradi ohranjanja ugodnega stanja zavarovanih vrst soške postrvi (*Salmo marmoratus*), kaplja (*Cottus gobio*) in pohre (*Barbus meridionalis*), se dela v omočenem delu struge izvajajo izven drstitvenega obdobja. Dela se lahko izvajajo med 1. julijem in 31. oktobrom. V vodni prostor se posega le, kolikor je to nujno potrebno in tako, da se v čim večji možni meri zmanjša učinek kaljenja vode. Dela se izvede v času nizkega vodostaja vodotoka in v ustreznih vremenskih razmerah.

Na območju se nahajajo naslednja zavarovana območja:

Varstvo vodnih virov, podtalnice in voda

VT površinske (prispevno območje):

Ime povodja ali porečja: **Soča**

Ime vodotoka: **Vipava**

Ime vodnega telesa: **VT Vipava Brje – Miren**

Šifra VT: **SI64VT90**

VT podzemne vode:

Šifra vodnega telesa: **6021**

Ime vodnega telesa: **Goriška brda in Trnovsko-Banjška planota**

Povodje: **Jadransko morje**

VARSTVO ZRAKA

Med gradnjo se mora v okolici gradbišča preprečiti preseganje mejnih vrednosti prašnih usedlin v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu).

Po končani gradnji se zagotovi učinkovita raba energije in uporaba goriv, ki vsebujejo manj ogljika, ter zagotovi energetska učinkovitost objektov.

VARSTVO PRED HRUPOM

Pri načrtovanju ukrepov za varstvo pred prekomernim hrupom se upošteva, da gre za območje IV. kategorije varstva pred hrupom.

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.

Skladno s predpisi je v primeru ugotovljene prekomerne obremenjenosti varovanih prostorov s hrupom iz okolice treba v okviru izdelave projektne dokumentacije načrtovati tudi ukrepe protihrupne zaščite. Izvedba protihrupnih ukrepov je obveza investitorja.

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.

UČINKOVITA RABA IN OBNOVLJIVI VIRI ENERGIJE

Pri zasnovi objektov in oskrbi z energijo za ogrevanje prostorov in sanitarne vode se v čim večji meri zagotovita učinkovita raba in izraba obnovljivih virov energije. Pri tem imajo prednost sistemi, ki omogočajo hkratno proizvodnjo več vrst energije (zlasti toplotne in električne energije).

4 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NRAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektne dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

Območje leži na potresno manj ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal v (g): 0,2.

Za območje OPPN je bil izdelan geološko-geomehanski elaborat, ki ga je izdelalo podjetje XX, pod št. projekta XX, datum.

Območje OPPN se po opozorilni karti poplav nahaja v območju katastrofalnih poplav. Območje industrijsko obrtne cone in dejavnost, ki se je tu pričela razvijati že v preteklem stoletju sta brez ustrezne protipoplavne zaščite. Že ob blago naraščajočem trendu nastopa visokovodnih konic, ki dosega ali presegajo vrednost pretoka z ocenjeno povratno dobo Q20, je območje IOC Batuje že poplavno nevarno in zaradi prisotne obstoječe rabe poplavno ogroženo.

Hidrološko hidravlični elaborat z okvirnim predlogom ukrepov za izboljšanje poplavne varnosti na območju industrijsko obrtne cone Batuje (izdelalo podjetje Inštitut za vode Republike Slovenije, pod št. 2/2017, junij 2021, dopolnitev junij 2022) je pokazal, da je mogoče izboljšati poplavno varnost omenjenega območja s kombinacijo izravnalnih in varovalnih ukrepov, ki obsegajo izvedbe zemeljskih nasipov/zidovi, ki se vzdolž brežine navezujejo na obstoječe zidove in aktivacije razlivnih površin ob pretokih večje povratne dobe (Q50 in več) gorvodno in dolvodno od cone. Predlagana konceptualna rešitev ne posega v strugo vodotoka in ne spreminja režima reke Vipave in pritokov. Izvedba ukrepov predstavlja minimalen poseg v prostor, saj že obstoječe objekte zgolj povezuje v ukrep za zmanjšanje poplavne nevarnosti na območju IOC Batuje.

Vsi posegi in ureditve na območju OPPN morajo biti usklajeni z DGD protipoplavni ukrepi OC Batuje (CORUS INŽENIRJI d.o.o., št. projekta 105/22, maj 2023).

VARSTVO PRED POŽAROM

Predvidena nova zazidava in ureditev mora skladno z veljavnimi predpisi zagotavljati:

- potrebne odmike med objekti oziroma 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.

Hidrantno omrežje mora skladno s predpisi zagotavljati zadostne količine vode za gašenje, ustrezne medsebojne odmike in dostopnost, zagotovljena mora biti tudi izmenjava vode. Območje bo oskrbovano s požarno vodo preko novega hidrantnega omrežja skladno s potekom novega javnega vodovodnega omrežja po predvideni cestni mreži.

5 ETAPNOST IZVEDBE IN DOVOLJENA ODSTOPANJA

ETAPNOST IZVEDBE

V območju je določena prva etapa gradnje in sicer izgradnja protipoplavnih ukrepov.

Gradnja posameznih stavb in objektov lahko poteka etapno. Vsaka etapa mora 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.

Dopustne so delne in začasne ureditve komunalne, prometne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev. Ureditve morajo biti v skladu s programi upravljavcev infrastrukture.

V primeru etapne gradnje morajo biti posamezne etape funkcionalno zaključene celote, etapa pa načrtovana na način, da ne bo povzročil škodljiv vpliv na vodni režim ali stanje voda ter končno ureditev.

Do izvedbe protipoplavnih ukrepov so na območju OPPN dopustni samo naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture,
- vzdrževalna dela in rekonstrukcija stavb ter pripadajočih objektov in ureditev,
- dela v zvezi z ureditvijo zunanjih površin.

DOVOLJENA ODSTOPANJA

Dovoljena je sprememba namembnosti objekta ali delov objekta skladno z določili tega odloka.

Pri realizaciji OPPN so dopustni odmiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev (tudi izven meje ureditvenega območja), v kolikor gre za prilagajanje stanja na terenu, prilagajanju zasnovi objektov, izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika., s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave. Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatna podzemna omrežja in naprave.

Dovoljena so odstopanja, ki so rezultat usklajevanja načrtov protipoplavnih ukrepov v kontaktnih območjih s sosednjimi prostorskimi območji.

Dopustna je drugačna zasnova protipoplavnih ureditev od prikazane, 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.