



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Datum: 8. 6. 2021

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravila: Irena Raspor, Oddelek za prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

1. točka 7. korespondenčne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da se Občinski svet Občine Ajdovščina na 7. korespondenčni seji dne 8. 6 2021 do 9. 6. 2021 obravnava in sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II

Predlog

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

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah
Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II

1. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17) se v 1. členu dodata nov četrti in peti odstavek, ki se glasita:

»(4) V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-324/2016/, datum 17. 5. 2021 ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in postopka sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja.

(5) Identifikacijska števila v zbirki prostorskih aktov za ta prostorski akt je 2001.«.

2. člen

V 2. členu se besedilo četrtega odstavka spremeni tako, da se glasi:

»(4) Priloge:

1. Smernice nosilcev urejanja prostora:

- Občina Ajdovščina, št. 3503-001/2020, datum 2. 3. 2021,
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, št. 37167-572/2021/2 (1507), datum 12. 3. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1815/K, datum 10. 3. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1815/V2, datum 18. 3. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1815/O, datum 17. 3. 2021,
- Elektro Primorska d. d., št. 3022, datum: 6. 4. 2021, SODO d.o.o., št. SODO-279/14-MM, datum 31. 3. 2014,
- Telekom Slovenije d. d., št. 93517 – NG/224-RS, datum 15. 3. 2021,
- Adriaplin d.o.o., št. 837/21-KP, datum 8. 4. 2021,
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35020-61/2021-2, datum 14. 4. 2021.

2. Mnenja nosilcev urejanja prostora:

- Občina Ajdovščina, št. 3503-1/2020-110, datum 2. 6. 2021,
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, št. 37167 - 572 /2021/ 8 (1507), datum 3. 6. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1951/V2, datum 3. 6. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1951/O, datum 3. 6. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1951/K, datum 3. 6. 2021,
- Elektro Primorska d. d., št. 2924, datum: 3. 6. 2021,

- Telekom Slovenije d. d., št. 96950 – NG, 1062-RS, datum 3. 6. 2021,
- Adriaplin d.o.o., št. 1278/21-KP, datum 2. 6. 2021,
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35024-116/2020-3, datum 4. 6. 2021.

3. Hidrološko hidravlični elaborat, Študija površinskega odtoka za OPPN Ribnik SB II – dopolnitev, št. 034/17-102B, datum marec 2021, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.

4. Geološko geomehanski elaborat, Geološko geomehanske raziskave za projekt Ribnik SB II, št. 066/18-101, datum marec 2018, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.«.

3. člen

V prvem odstavku 3. člena se za besedo »Območje« doda kratica »OPPN«.

V drugem odstavku 3. člena se število »3,9« nadomesti s številom »3,7«.

V tretjem odstavku 3. člena se črtajo številke parcel:

»1387/1, 1387/2, 1387/3, 1390/12, 1391, 1393/1, 1393/2, 1395, 1428/4, 1428/5, 1428/6, 1428/7, 1428/8, 1436/1, 1436/3, 1443, 1446/3, 1449/1, 1449/2, 2114/3, 2114/4, 2114/5, 2114/6, 2114/12, 2114/13«,

In dodajo nove številke parcel, ki se glasijo:

»1387/3, 1387/5, 1387/6, 1387/7, 1387/8, 1387/9, 1390/3, 1390/4, 1391/2, 1391/3, 1391/4, 1393/5, 1395/1, 1395/2, 1395/3, 1405/1, 1428/4, 1428/7, 1428/8, 1428/9, 1428/10, 1428/11, 1428/12, 1436/4, 1436/5, 1436/6, 1436/7, 1436/8, 1443/1, 1443/2, 1446/3, 1449/1, 1449/2, 1655/11, 1656/10, 2114/3, 2114/4, 2114/5, 2114/6, 2114/12, 2114/13«.

4. člen

V prvem odstavku 4. člena se celotno besedilo nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»Območje je razdeljeno na 3 zazidalne in 9 ureditvenih enot.«

Dodata se nov drugi in tretji odstavek, ki se glasita:

»(2) Zazidalne enote so označene z oznakami S, M in Z.

(3) Ureditvene enote so označene z oznakami A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 in A9.«

Besedilo dosedanjega drugega odstavka, ki postane četrti odstavek, se nadomesti z besedilom:

»Zazidalne enote so namenjene gradnji stavb. Ureditvene enote so namenjene gradnji gospodarske javne infrastrukture in zunanjim ureditvam.«

Dosedanji tretji odstavek se črta.

5. člen

V prvem odstavku 5. člena se pred piko doda besedna zveza »in ostalih objektov«.

6. člen

V četrtem odstavku 6. člena se beseda »Uredi« nadomesti z besedo »Predvidi«.

Doda se nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Objekti v enoti M se lahko povežejo z objekti v območju obstoječega doma starejših oseb.«.

7. člen

7. člen se spremeni tako, da se glasi:

»7. člen
(gradnje in ureditve)

(1) V območju OPPN so dovoljene vse vrste gradenj objektov, ki so navedeni v tem členu. Vrste stavb so navedene v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov. Navedena klasifikacijska raven dopustnih objektov vključuje tudi vse nižje klasifikacijske ravni.

(2) V celotnem območju OPPN so dovoljeni objekti, ki so:

- 21 Objekti prometne infrastrukture: za potrebe območja OPPN in povezav z okolico;
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi: za potrebe območja OPPN in povezav z okolico;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport,, rekreacijo in prosti čas za potrebe območja OPPN;
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- 3 Drugi gradbeni posegi, razen 32130 Objekti za oglaševanje, informacijski panoji.

(3) Zazidalna enota S je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb. V njej so dovoljeni objekti, ki so:

- 11220 Tri - in večstanovanjske stavbe;
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji;
- 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN;
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo zaklonišča, nadstrešnice.

(4) Zazidalna enota M je namenjena gradnji doma za starejše osebe. V njej so dovoljeni objekti, ki so:

- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji;
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: domovi za starejše osebe;
- 12112 Gostilne restavracije in točilnice: za potrebe območja OPPN;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: za potrebe območja OPPN;
- 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skupna bruto tlorisna površina vseh tovrstnih stavb do 100 m²;
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo zaklonišča, nadstrešnice.

(5) Zazidalna enota Z je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb. V njej so dovoljeni objekti, ki so:

- 11220 Tri - in večstanovanjske stavbe;
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji;
- 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN;
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo zaklonišča, nadstrešnice.

(6) Ureditvena enota A1 je namenjena ureditvi javnih prostih površin, drevoredov, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(7) Ureditveni enoti A2 in A5 sta namenjeni ureditvi zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. Ti dve enoti sta rezervirani za ureditev bodoče cestne in infrastrukturne povezave jugovzhodno od območja OPPN.

(8) Ureditvena enota A3 je namenjena ureditvi vrtičkov za stanovalce na območju OPPN. Vrtički se urejajo smiselno, skladno s Sklepom o dispoziciji pozidave urejanja vrtičkov na območju mesta Ajdovščina – Kresnice (Občinski svet Občine Ajdovščina, št. 350-004/2013, 8. 3. 2013). Stavbe oziroma drugi objekti oziroma oprema, v katero je mogoče vstopiti, niso dovoljeni.

(9) Ureditvena enota A4 je namenjena ureditvi zadrževalnika padavinskih voda.

(10) Ureditvena enota A5 je namenjena ureditvi zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. V tej enoti se ohranja peš povezava jugovzhodno od območja OPPN.

(11) Ureditvena enota A6 je namenjena obvodni ureditvi potoka, zadrževalnika padavinskih voda, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(12) Ureditvena enota A7 je namenjena ureditvi parkirišča, zelenih površin, drevoreda, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(13) Ureditvena enota A8 je namenjena obvodni ureditvi odvodnega jarka, zadrževalnika (A) padavinskih voda, drevoreda, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. Zadrževalnik in drevored morata biti odmaknjena od vozišča ceste vsaj 8,5 m.

(14) Ureditvena enota A9 je namenjena ureditvi zadrževalnika padavinskih voda, parkirnih površin, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(15) Parkirnih oziroma garažnih mest ni dovoljeno ograjevati ali obzidovati.«

8. člen

V tretjem in četrtem odstavku 8. člena se kratica »OV« nadomesti s kratico »A3«.

9. člen

V prvem odstavku 9. člena se črta beseda »določen«.

Besedilo drugega odstavka se nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»(2) Parcelne meje med zasebnimi zemljišči lahko potekajo tudi drugače, vendar ob upoštevanju regulacijskih linij.«

Tretji odstavek se črta.

10. člen

V prvem odstavku 10. člena se v tretjem stavku pred piko doda besedilo, ki se glasi:

», in delov objektov, ki so namenjeni podzemni garaži«.

V prvem odstavku se doda nov četrti stavek, ki se glasi:

»Stavbe v ureditveni enoti M lahko presežejo gradbeno mejo za 1,0 m na dolžini 3,0 m.«.

Besedilo petega odstavka se nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»(5) V zazidalni enoti S so fasadni zidovi najvišje stanovanjske etaže odmaknjeni najmanj 2,0 m od vzdolžnih zidov etaže pod njo, če je kota njenih tal v 7,0 m visokem pasu pod najvišjo dopustno višino stavbe.«

V osmem odstavku se črta število »2«.

Deveti, deseti in enajsti odstavek se črtajo.

V dvanajstem odstavku, ki postane deveti odstavek, se črta tretji stavek.

Trinajsti in štirinajsti odstavek postaneta deseti in enajsti odstavek.

11. člen

V 11. členu se črta šesti odstavek.

Dodajo se nov šesti, sedmi in osmi odstavek, ki se glasijo:

»(6) V zazidalni enoti M je faktor zelenih površin najmanj 30%.

(7) V zazidalni enoti S je faktor odprtih bivalnih površin najmanj 35%, od tega je najmanj 50% zelenih površin na raščinem terenu.

(8) V zazidalni enoti Z je faktor odprtih bivalnih površin najmanj 35%, od tega je najmanj 50% zelenih površin na raščnem terenu.«

12. člen

V prvem stavku prvega odstavka 12. člena se za oklepajem doda beseda »dvokapnica,«.

V drugem odstavku se črta številka »100« in doda številka »200«.

V četrtem odstavku se črta številka »20« in doda številka »15«.

13. člen

V četrtem odstavku 14. člena se v drugem stavku besedilo »omrežje elektronskih komunikacij se izvede« nadomesti z besedilom »vodi elektronskih komunikacij se izvedejo«.

14. člen

V 15. členu se za šestim odstavkom doda nov sedmi odstavek, ki se glasi:

»(7) Dovoz za obiskovalce do ureditvene enote M je praviloma z glavne ulice.«

15. člen

Besedilo prvega odstavka 16. člena se nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»Potrebno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce je potrebno urediti znotraj območja OPPN. Na odprtih površinah zazidalnih enot S in Z je dovoljenih največ 70 % predvidenih parkirnih mest.«

Dodata se nov drugi, tretji, četrti in peti odstavek, ki se glasijo:

»(2) Za stanovanjske stavbe je treba zagotoviti parkirna mesta za osebna vozila in sicer:

- 1,5 parkirnega mesta na stanovanje do 50 m² neto tlorisne površine,
- 2 parkirnega mesta na stanovanje od 50 m² do 100 m² neto tlorisne površine,
- 3 parkirnega mesta na stanovanje nad 100 m² neto tlorisne površine,

(3) Za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji je potrebno zagotoviti vsaj 1 parkirno mesto na oskrbovano stanovanje.

(4) Za stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine je potrebno zagotoviti vsaj 1 parkirno mesto na 5 zaposlenih in 1 parkirno mesto na 5 postelj.

(5) Vsaj 10% parkirnih mest mora biti javno dostopnih in na voljo obiskovalcem.«

Dosedanji drugi odstavek postane šesti odstavek.

Dosedanji tretji odstavek se črta.

16. člen

V 17. členu se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Obvezna je ureditev javnih peš povezav, ki so označene kot os prehodnosti prostora.«

Črta se dosedanji peti odstavek.

Dosedanji drugi, tretji in četrti odstavek postanejo tretji, četrti in peti odstavek.

17. člen

V 18. členu se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Vzдолž državne ceste se kolesarska povezava uredi na površini ločeni od cestnega vozišča.«

18. člen

V 20. členu se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Kanalizacija odpadnih voda prečka državno cesto preko parcele št. 2114/2 k. o. 2380 Šturje oziroma 1901/9 k. o. 2392 Ajdovščina.«

19. člen

Besedilo tretjega odstavka 21. člena se nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»(3) Pri načrtovanju in izvedbi posegov je potrebno upoštevati Hidrološko hidravlični elaborat, Študija površinskega odtoka za OPPN Ribnik SB II – dopolnitev, št. 034/17-102B, datum marec 2021, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina in Geološko geomehanski elaborat, Geološko geomehanske raziskave za projekt Ribnik SB II, št. 066/18-101, datum marec 2018, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.«

V četrtem odstavku se besedilo »35024-84/2017-8, datum 25. 9. 2017« nadomesti z besedilom »35024-116/2020-3, datum 4. 6. 2021«.

V petem odstavku se beseda »soglasje« nadomesti z besedo »mnenje«.

V drugi alineji sedmega odstavka se črta številka »343« in doda številka »370«.

V tretji alineji sedmega odstavka se črta številka »359« in doda številka »391«.

20. člen

V tretjem odstavku 22. člena se črta zadnji stavek.

Dodajo se nov četrti, peti in šesti odstavek, ki se glasijo:

»(4) Če v ureditveni enoti S število uporabnikov na ekološki otok preseže 200, je treba umestiti še dodaten ekološki otok.

(5) V zazidalni enoti M je za potrebe doma starejših občanov dovoljena tudi umestitev pokritega ekološkega otoka znotraj stavbe.

(6) Ekološki otoki morajo biti postavljeni na mestu dostopnem vozilom za odvoz odpadkov, brez robnikov in drugih ovir ter z zagotovljenim obračališčem.«

21. člen

V 26. členu se dodata nov drugi in tretji odstavek, ki se glasita:

»(2) Obstoječi vodi elektronskih komunikacij se prestavijo izven območja načrtovanih stavb in zasebnih zemljišč.

(3) V območju OPPN je dopustno vzpostaviti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju le na stavbah.«.

22. člen

V 30. členu se črta besedilo »Ur. l. RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10« in doda novo besedilo, ki se glasi »Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19«.

23. člen

Na koncu prvega odstavka 35. člena se doda stavek, ki se glasi:

»Dopustna je gradnja posameznih objektov sočasno z gradnjo javnega infrastrukturnega omrežja«.

Črtajo se peti, šesti in sedmi odstavek.

Osmi in deveti odstavek postaneta nova peti in šesti odstavek.

V novem petem odstavku se za rimsko številko »II« doda besedna zveza »in III«.

24. člen

V 36. členu se črta tretji odstavek.

Četrty odstavek postane tretji odstavek.

Doda se nov četrty odstavek, ki se glasi:

»(4) Osi drevoredov se lahko premaknejo do 0,5 m.«

25. člen

Z uveljavitvijo tega odloka na območju OPPN preneha veljati:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina - Uradno glasilo št. 1/98, Uradni list RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Uradni list RS, št. 96/04).

26. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 351-101/2016

Datum:

Župan
Tadej Beočanin, l. r.

Neuradni čistopis

Neuradni čistopis Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II obsega:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II - predlog

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (splošno)

(1) S tem odlokom se na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Ribnik SBII v Ajdovščini (Uradni list RS, št. 48/16) v smislu določbe sedmega odstavka 96. člena ter tretjega odstavka 97. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12 in 14/15 – ZUUJFO) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Ribnik SBII (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelan v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

(3) Ta odlok določa območje OPPN in temu območju arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, načrt parcelacije, etapnost izvedbe, 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, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora ter dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

(4) V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-324/2016/, datum 17. 5. 2021 ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje in postopka sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja.

(5) Identifikacijska števila v zbirki prostorskih aktov za ta prostorski akt je 2001.

2. člen (sestavni deli OPPN)

(1) OPPN vsebuje besedilni del, kartografski del in priloge.

(2) Besedilni del OPPN je vključen v ta odlok in vsebuje naslednja poglavja:

I. Splošne določbe;

II. Opis prostorske ureditve;

III. Umestitev načrtovane ureditve v prostor, ki vsebuje:

1. Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji,
2. Rešitve načrtovanih objektov in površin,
3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo;

IV. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, ki vsebuje:

1. Pogoji za prometno urejanje,
2. Pogoji za komunalno urejanje,
3. Pogoji za energetske in telekomunikacijsko urejanje;

V. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave;

VI. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;

VII. Etapnost izvedbe prostorske ureditve;

VIII. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev;

IX. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta;

X. Končne določbe.

(3) Kartografski del vsebuje naslednje risbe:

1. Izsek iz PP: izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju;
2. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju;
3. Območje OPPN: območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem;
4. Širša situacija: prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji;
5. Zazidalna situacija;
6. Infrastruktura: prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro;
- 6a. Infrastruktura: kanalizacija odpadnih voda – širše;
- 6b. Infrastruktura: kanalizacija odpadnih komunalnih voda;
- 6c. Infrastruktura: kanalizacija odpadnih padavinskih voda;
- 6č. Infrastruktura: vodovodno omrežje;
- 6d. Infrastruktura: plinovodno omrežje;
- 6e. Infrastruktura: elektroenergetsko omrežje;
- 6f. Infrastruktura: omrežje elektronskih komunikacij;
7. Varstva: Prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave in ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
8. Načrt parcelacije.

(4) Priloge:

1. Smernice nosilcev urejanja prostora:

- ~~Elektro Primorska d.d., št. 2224, datum 18. 11. 2016,~~
- ~~Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 419/1111/2379K, datum 8. 12. 2016,~~
- ~~Adriaplin d.o.o., št. 5008/16 KPD, datum 8. 12. 2016,~~
- ~~Telekom Slovenije, 76/05.00151201611080136, datum 19. 11. 2016,~~
- ~~Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350 196/2016 2 DGZR, datum 15. 11. 2016,~~
- ~~Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35001 648/2016 3, datum 10. 1. 2017,~~
- ~~Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 419/1111/2379/V, datum 5. 12. 2016,~~
- ~~Občina Ajdovščina, Občinska uprava, št. 3505 001/2016, datum 9. 1. 2017.~~

2. Mnenja nosilcev urejanja prostora:

- ~~— Elektro Primorska d.d., št. 2018, datum 8.8.2017,~~
- ~~— Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 632 321/1549K, datum 21.8.2017,~~
- ~~— Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 632/321/1549/O, datum 22.8.2017,~~
- ~~— Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 632/321/1549/V, datum 22.8.2017,~~
- ~~— Adriaplin d.o.o., št. 2600/17-BJ, datum 11.8.2017,~~
- ~~— Telekom Slovenije, 17610203-001512017071800600, datum 16.8.2017,~~
- ~~— Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, št. 350 196/2016-7 DGZR, datum 8.8.2017,~~
- ~~— Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35024-84/2017-8, datum 25.9.2017,~~
- ~~— Občina Ajdovščina, Občinska uprava, št. 3505-001/2016, datum 19.7.2017.~~

(4) Priloge:

1. Smernice nosilcev urejanja prostora:

- Občina Ajdovščina, št. 3503-001/2020, datum 2. 3. 2021,
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, št. 37167-572/2021/2 (1507), datum 12. 3. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1815/K, datum 10. 3. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1815/V2, datum 18. 3. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1815/O, datum 17. 3. 2021,
- Elektro Primorska d.d., št. 3022, datum: 6. 4. 2021, SODO d.o.o., št. SODO-279/14-MM, datum 31. 3. 2014,
- Telekom Slovenije d.d., št. 93517 – NG/224-RS, datum 15. 3. 2021,
- Adriaplin d.o.o., št. 837/21-KP, datum 8. 4. 2021,
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35020-61/2021-2, datum 14. 4. 2021.

2. Mnenja nosilcev urejanja prostora:

- Občina Ajdovščina, št. 3503-1/2020-110, datum 2. 6. 2021,
- Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, št. x, datum x,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1951/V2, datum 3. 6. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1951/O, datum 3. 6. 2021,
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, št. 1951/K, datum 3. 6. 2021,
- Elektro Primorska d. d., št. 2924, datum: 3. 6. 2021,
- Telekom Slovenije d. d., št. 96950 – NG, 1062-RS, datum 3. 6. 2021,
- Adriaplin d.o.o., št. 1278/21-KP, datum 2. 6. 2021,
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, št. 35024-116/2020-3, datum 4. 6. 2021.

3. Hidrološko hidravlični elaborat, Študija površinskega odtoka za OPPN Ribnik SB II – dopolnitev, št. 034/17-102B, datum marec 2021, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.

4. Geološko geomehanski elaborat, Geološko geomehanske raziskave za projekt Ribnik SB II, št. 066/18-101, datum marec 2018, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen
(območje OPPN)

(1) Območje **OPPN** je na severovzhodu omejeno z otroškim vrtcem, na severozahodu s stanovanjskimi bloki Ribnika in Kresnic ter domom za starejše osebe, na jugozahodu z Vipavsko cesto oziroma regionalno cesto Vipava–Ajdovščina (RII, 444-1473), na jugovzhodu z zelenimi površinami, ki segajo do Žapuž.

(2) Območje OPPN meri ~~3,9~~ **3,7** ha.

(3) Območje OPPN obsega parc. št. ~~1387/1, 1387/2, 1387/3, 1390/1, 1391, 1393/1, 1393/2, 1395, 1428/4, 1428/5, 1428/6, 1428/7, 1428/8, 1436/1, 1436/3, 1443, 1446/3, 1449/1, 1449/2, 2114/3, 2114/4, 2114/5, 2114/6, 2114/12, 2114/13~~ **1387/3, 1387/5, 1387/6, 1387/7, 1387/8, 1387/9, 1390/3, 1390/4, 1391/2, 1391/3, 1391/4, 1393/5, 1395/1, 1395/2, 1395/3, 1405/1, 1428/4, 1428/7, 1428/8, 1428/9, 1428/10, 1428/11, 1428/12, 1436/4, 1436/5, 1436/6, 1436/7, 1436/8, 1443/1, 1443/2, 1446/3, 1449/1, 1449/2, 1655/11, 1656/10, 2114/3, 2114/4, 2114/5, 2114/6, 2114/12, 2114/13**, vse k.o. 2380 Šturje in dele parc. št. 1266/13, 1266/14, 1655/1, 1656/3, 1657/5, 2114/7, 2114/8 vse k.o. 2380 Šturje ter dele parc. št. 1275/38, 1275/40, 1275/42 vse k.o. 2392 Ajdovščina.

(4) Obseg in meja območja OPPN sta razvidna v kartografskem delu OPPN.

4. člen
(prostorske enote)

~~(1) Območje je razdeljeno na 3 sklope zazidalnih enot. Spodnji sklop sestavljajo zazidalne enote z oznakami: S1, S2, S3, S4 in S5. Srednji sklop sestavljajo zazidalne enote z oznakami: M1 in M2. Zgornji sklop sestavljajo zazidalne enote z oznakami: Z1 in Z2. Posebna enota je z oznako OV in ni zazidalna. Območje je razdeljeno na 3 zazidalne in 9 ureditvenih enot.~~

~~(2) Zazidalne enote so označene z oznakami S, M in Z.~~

~~(3) Ureditvene enote so označene z oznakami A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 in A9.~~

~~(2) (4) Zazidalne enote so namenjene večstanovanjski gradnji in potrebni infrastrukturi. Zazidalne enote so namenjene gradnji stavb. Ureditvene enote so namenjene gradnji gospodarske javne infrastrukture in zunanjim ureditvam.~~

~~(3) Enota OV je območje vrtičkov stanovalcev v območju OPPN.~~

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

III.1. Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji

5. člen
(vplivno območje)

(1) V času gradnje vplivno območje OPPN zajema zemljišča znotraj območja OPPN ter zemljišča zunaj območja potrebna za gradnjo infrastrukture **in ostalih objektov**.

(2) Po izgradnji prostorskih ureditev vplivno območje obsega zemljišča območja OPPN.

(3) Prostorske ureditve OPPN nimajo negativnih vplivov na sosednja območja.

6. člen
(povezave s sosednjimi območji)

- (1) Območje se prometno povezuje preko Ulice Milana Klemenčiča na Bevkovo Ulico. Stranski ulici 1 in 2 omogočata alternativni priključek na Bevkovo ulico.
- (2) Ohranja se povezava z Žapužami preko dveh obstoječih poljskih poti.
- (3) Ohranja se povezava z obstoječimi pešpotmi.
- (4) ~~Uredi Predvidi~~ se nova peš povezava preko regionalne ceste proti trgovskemu središču.
- (5) Območje se s komunalno infrastrukturo priključuje na obstoječe javno omrežje.
- (6) Objekti v enoti M se lahko povežejo z objekti v območju obstoječega doma starejših oseb.**

III.2. Rešitve načrtovanih objektov in površin

7. člen

~~(vrste gradenj in sprememb namembnosti)~~

~~(1) V območju OPPN so dovoljene:~~

- ~~— graditve objektov,~~
- ~~— rekonstrukcije objektov,~~
- ~~— spremembe namembnosti,~~
- ~~— odstranitve objektov.~~

~~(2) V skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov je v območju OPPN dovoljena gradnja objektov, ki so:~~

- ~~— 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe: razen v zazidalnih enotah M1 in M2,~~
- ~~— 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,~~
- ~~— 12420 Garažne stavbe,~~
- ~~— 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo zaklonišča in pomožne stavbe,~~
- ~~— 21 Objekti prometne infrastrukture,~~
- ~~— 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,~~
- ~~— 24 Drugi gradbeno inženirski objekti.~~

~~(3) Dovoljena je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so:~~

- ~~— Majhna stavba,~~
- ~~— Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave,~~
- ~~— Pomožni objekti v javni rabi,~~
- ~~— Ograja,~~
- ~~— Podporni zid,~~
- ~~— Rezervoar,~~
- ~~— Vodnjak, vodomet,~~
- ~~— Priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,~~
- ~~— Samostojno parkirišče,~~
- ~~— Kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobne,~~
- ~~— Pomol,~~
- ~~— Športno igrišče na prostem,~~
- ~~— Vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje,~~
- ~~— Pomožni komunalni objekti,~~
- ~~— Pomožni objekti namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.~~

~~(4) Dovoljena je gradnja objektov in naprav za potrebe infrastrukture:~~

- ~~— za oskrbo s pitno in požarno vodo,~~
- ~~— za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,~~

- ~~— za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,~~
- ~~— za distribucijsko elektronsko komunikacijsko omrežje,~~
- ~~— za distribucijo zemeljskega ali naftnega plina,~~
- ~~— za daljinsko ogrevanje,~~
- ~~— za javno razsvetljavo,~~
- ~~— za zbiralnice ločenih frakcij odpadkov.~~

~~(5) V območju vrtičkov (enota OV) gradnja stavb ni dovoljena.~~

7. člen (gradnje in ureditve)

(1) V območju OPPN so dovoljene vse vrste gradenj objektov, ki so navedeni v tem členu. Vrste stavb so navedene v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov. Navedena klasifikacijska raven dopustnih objektov vključuje tudi vse nižje klasifikacijske ravni.

(2) V celotnem območju OPPN, so dovoljeni objekti, ki so:

- 21 Objekti prometne infrastrukture: za potrebe območja OPPN in povezav z okolico,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi: za potrebe območja OPPN in povezav z okolico,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: za potrebe območja OPPN,
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- 3 Drugi gradbeni posegi: razen 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji.

(3) Zazidalna enota S je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb. V njej so dovoljeni objekti, ki so:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, nadstrešnice.

(4) Zazidalna enota M je namenjena gradnji doma za starejše osebe. V njej so dovoljeni objekti, ki so:

- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: domovi za starejše osebe,
- 12112 Gostilne restavracije in točilnice: za potrebe območja OPPN,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: za potrebe območja OPPN,
- 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: skupna bruto tlorisna površina vseh tovrstnih stavb do 100 m²,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, nadstrešnice.

(5) Zazidalna enota Z je namenjena gradnji stavb z oskrbovanimi stanovanji. V njej so dovoljeni objekti, ki so:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12420 Garažne stavbe: za potrebe območja OPPN,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: zaklonišča, nadstrešnice.

(6) Ureditvena enota A1 je namenjena ureditvi javnih prometnih površin, drevoredov zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(7) Ureditveni enoti A2 in A5 sta namenjeni ureditvi zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. Ti dve enoti sta rezervirani za ureditev bodoče cestne in infrastrukturne povezave jugovzhodno od območja OPPN.

(8) Ureditvena enota A3 je namenjena ureditvi vrtičkov za stanovalce v območju OPPN. Vrtički se urejajo smiselno skladno s Sklepom o dispoziciji urejanja vrtičkov na območju mesta Ajdovščina – Kresnice (Občinski svet Občine Ajdovščina, št. 350-004/2013, 8. 3. 2013). Stavbe oziroma drugi objekti oziroma oprema v katero je mogoče vstopiti niso dovoljeni.

(9) Ureditvena enota A4 je namenjena ureditvi zadrževalnika padavinskih voda.

(10) Ureditvena enota A5 je namenjena ureditvi zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. V tej enoti se ohranja peš povezava jugovzhodno od območja OPPN.

(11) Ureditvena enota A6 je namenjena obvodni ureditvi potoka, zadrževalnika padavinskih voda, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(12) Ureditvena enota A7 je namenjena ureditvi parkirišča, zelenih površin, drevoreda, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(13) Ureditvena enota A8 je namenjena obvodni ureditvi odvodnega jarka, zadrževalnika (A) padavinskih voda, drevoreda, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture. Zadrževalnik in drevored morata biti odmaknjena od vozišča ceste vsaj 8,5 m.

(14) Ureditvena enota A9 je namenjena ureditvi zadrževalnika padavinskih voda, parkirnih površin, zelenih površin, pešpoti in ostale gospodarske javne infrastrukture.

(15) Parkirnih oziroma garažnih mest ni dovoljeno ograjevati ali obzidovati.

8. člen (dejavnosti)

(1) Območje je namenjeno večstanovanjski pozidavi.

(2) Dovoljene so tudi poslovne dejavnosti brez sprejema strank v območju OPPN.

(3) V enoti ~~OV A3~~ so dovoljene dejavnosti kmetijske proizvodnje.

(4) Ostale dovoljene dejavnosti po standardni klasifikaciji SKD 2008, V2:

- kmetijstvo (A): samo v enoti ~~OV A3~~; v zazidalnih enotah samo do izvedbe gradenj po OPPN;
- dejavnosti oskrbe gospodarske javne infrastrukture (D, E);
- gradnja (F);
- promet (H49);
- zdravstvo in socialno varstvo (Q);
- dejavnosti gospodinjstva (T).

9. člen (načrt parcelacije)

(1) Parcelacija se izvede na podlagi načrta parcelacije, ki je ~~določen~~ v kartografskem delu OPPN.

~~(2) Parcelne meje med zasebnimi zemljišči potekajo smiselno skladno s podrobnejšo parcelacijo iz načrta parcelacije. Smiselno skladno pomeni, da je dopusten vzporeden premik parcelne meje tako, da se ohranja koncept delitve na zazidalne enote.~~

Parcelne meje med zasebnimi zemljišči lahko potekajo tudi drugače, vendar ob upoštevanju regulacijskih linij.

~~(3) Če se zazidalni enoti M1 in M2 združita ali preoblikujeta v tri stavbne enote, se skladno s tem prilagodi tudi podrobnejša parcelacija.~~

III.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

10. člen (zasnova gradenj)

(1) Gradnja stavb je dopustna samo znotraj gradbene meje. Gradbene meje so prikazane v zazidalni situaciji. Gradbene meje ne pogojujejo gradnje objektov, ki niso stavbe, **in delov objektov, ki so namenjeni podzemni garaži. Stavbe v ureditveni enoti M lahko presežejo gradbeno mejo za 1,0 m na dolžini 3 m.**

(2) Gradnja podzemnih objektov ni omejena z gradbenimi mejami in predpisanimi gabariti.

(3) Regulacijske linije so prikazane v zazidalni situaciji. Regulacijska linija ločuje javne površine od površin v zasebni lasti.

(4) Tlorisne zasnove stavb so lahko poljubne vendar omejene znotraj gradbenih meja.

(5) ~~Fasadni zidovi najvišje stanovanjske etaže so odmaknjeni najmanj 2,0 m od vzdolžnih zidov etaže pod njo, če je kota njenih tal v 7,0 m visokem pasu pod najvišjo dopustno višino stavbe.~~ **V zazidalni enoti S so fasadni zidovi najvišje stanovanjske etaže odmaknjeni najmanj 2,0 m od vzdolžnih zidov etaže pod njo, če je kota njenih tal v 7,0 m visokem pasu pod najvišjo dopustno višino stavbe.**

(6) V zazidalni situaciji so prikazane najvišje dopustne višine stavb v absolutni nadmorski višini.

(7) Najvišje dopustne višine stavb, vendar največ za 2,0 m, lahko presegajo: dimniki, instalacijske naprave, sončni zbiralniki ali sončne celice, dostopi do strehe, ograje brez polnil in naprave elektronske komunikacijske infrastrukture.

(8) Najnižja kota prve etaže v zazidalni enoti ~~Z2~~ je najmanj 110,1 m nadmorske višine.

~~(9) V zazidalni situaciji je prikazano najmanjše število stanovanjskih etaž stanovanjskih objektov nad kletjo.~~

~~(10) Kot prva etaža se šteje najnižja etaža s stanovanji.~~

~~(11) Zazidalni enoti M1 in M2 se lahko združita ali preoblikujeta v tri stavbne enote. V tem primeru je najvišja dopustna višina vmesne stavbe 124,0 m nadmorske višine.~~

~~(12)~~ **(9)** Stavbe se umestijo tako, da so čim bolj prilagojene obstoječim nivojem terena. Uvozi v garažne etaže so v nižjem delu zazidalne enote. ~~Garažne etaže se lahko združujejo med zazidalnimi enotami.~~

~~(13)~~ **(10)** Število kletnih etaž ni omejeno.

~~(14)~~ **(11)** Vsi stanovanjski objekti morajo biti opremljeni z osebnimi dvigali.

11. člen (zasnova zelenih površin)

(1) Površine v neposredni okolici stanovanjskih stavb morajo biti urejene kot zelenice oziroma površine za pešce.

(2) Streha nad garažno etažo se izvede v sistemu zelene strehe.

(3) Ob obstoječih odvodnih jarkih se uredijo zelene površine s sonaravno urejeno strugo odvodnika, pešpotmi, brvmi in parternimi ureditvami za sprehajalce, vodnim zadrževalnikom in rastlinjem. Zadrževalnik oziroma niz zadrževalnikov se uredi kot razširjena vodna površina z možnostjo zadrževanja povečanih količin padavinskih voda.

(4) Od drevesnih vrst so dovoljene samo avtohtone vrste in sadno drevje.

(5) Vzdolž glavne in stranskih ulic se zasadijo drevoredi.

~~(6) Območje vrtičkov (OV) je namenjeno ureditvi vrtičkov za stanovalce v območju OPPN in vodnega zadrževalnika. Vrtički se urejajo smiselno skladno s Sklepom o dispoziciji urejanja~~

~~vrtičkov na območju mesta Ajdovščina – Kresnice (Občinski svet Občine Ajdovščina, št. 350-004/2013, 8. 3. 2013).~~

(6) V zazidalni enoti M je faktor zelenih površin najmanj 30%.

(7) V zazidalni enoti S je faktor odprtih bivalnih površin najmanj 35%, od tega je najmanj 50% zelenih površin na raščinem terenu.

(8) V zazidalni enoti Z je faktor odprtih bivalnih površin najmanj 35%, od tega je najmanj 50% zelenih površin na raščinem terenu.

12. člen (oblikovanje)

(1) Tip strehe (**dvokapnica**, ravna, enokapnica,...) mora biti enoten za stanovanjske stavbe v posameznem sklopu zazidalnih enot.

(2) Dovoljene barve fasad stanovanjskih in garažnih stavb: barve po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče v razponu od 200 do 255, zelene v razponu od 200 do 255 in modre v razponu od ~~100~~ **200** do 255 pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ne sme presegati vrednosti rdeče ali zelene komponente.

(3) RGB barvna lestvica je lestvica osnovnih barv rdeče, zelene in modre komponente, definirana v digitalni obliki, vsake v 256 odtenkih.

(4) Dopustne do tudi druge barve fasade, vendar ne smejo presegati ~~20~~ **15** % površine posamezne fasade.

(5) Barve fasade se določijo v projektu za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca).

(6) Prezračevalne in klima naprave so lahko nameščene samo znotraj objekta, v območju balkonov, teras in na strehah.

13. člen (statična zasnova)

Investitor objektov visokogradnje mora poskrbeti, da se v skladu s predpisi opravijo predhodne geološke raziskave o geomehanskih lastnostih tal in v skladu z rezultati teh raziskav izvesti vse potrebne ukrepe za varno gradnjo.

IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

14. člen (splošno)

(1) Pred začetkom gradnje je potrebno trasirati, zakoličiti in zaščititi obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo in omogočiti nadzor upravljavca infrastrukture.

(2) Gospodarska javna infrastruktura se gradi na javnih zemljiščih. Ta določba ni obvezna za infrastrukturo v neposredni bližini zasebnega priključka in v primeru odvodnje odpadnih voda, ko zaradi reliefnih danosti ni mogoča izvedba gravitacijskega voda v javnem zemljišču.

(3) Stik med gospodarsko javno infrastrukturo in zasebnim priključkom se mora izvesti na mestu, ki je neovirano dostopen upravljavcu infrastrukture.

(4) Gospodarska javna infrastruktura vključno z zasebnimi priključnimi vodi izven stavb je podzemna. Elektroenergetski vodi in ~~omrežje elektronskih komunikacij se izvede vodi elektronskih komunikacij se izvedejo~~ v cevni kanalizaciji.

(5) Gospodarska javna infrastruktura in posegi v njene varovalne pasove se načrtujejo v skladu s smernicami in projektnimi pogoji upravljavca.

(6) Križanja gospodarske javne infrastrukture se izvedejo v ustreznih horizontalnih in vertikalnih odmikih.

(7) Novi infrastrukturni vodi se geodetsko posnamejo. Digitalni posnetek infrastrukture se dostavi upravljavcu infrastrukturnega voda.

IV.1 Pogoji za prometno urejanje

15. člen (ulice)

(1) Glavni cestni priključek poteka preko Ulice Milana Klemenčiča proti Bevkovi ulici. Stranski cestni priključek je preko ulice Ribnik – spodnja cesta. Obe ulici se povežeta z vmesno stransko ulico.

(2) Značilni presek glavnih in stranskih ulic je: vozišče širine 5,5 m, obojestranski drevored širine 3 m, pločnik širine 2,5 m.

(3) Dovožne ulice k stavbam so izvedene kot slepe ulice namenjene samo stanovalcem in njihovim obiskovalcem.

(4) V območju se dovoli motorni promet samo z osebnimi in kombiniranimi vozili ter motorji. Tovarna vozila so dovoljena samo za intervencijo in dostavo.

(5) Najvišja dovoljena hitrost v območju OPPN je 30 km/h.

(6) V načrtu ureditve prometnih površin je potrebno določiti ustrezne tehnične rešitve za preprečevanje višjih hitrosti.

(7) Dovoz za obiskovalce do ureditvene enote M je praviloma z glavne ulice.

16. člen (parkiranje)

~~(1) Potrebno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce je potrebno urediti znotraj območja OPPN. Parkirne površine se uredijo znotraj stavb, na odprtih površinah je dovoljenih največ 10 % predvidenih parkirnih mest. Potrebno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce je potrebno urediti znotraj območja OPPN. Na odprtih površinah zazidalne enote S in Z je dovoljenih največ 70 % predvidenih parkirnih mest.~~

(2) Za stanovanjske stavbe je treba zagotoviti parkirna mesta za osebna vozila in sicer:

- 1,5 parkirnega mesta na stanovanje do 50 m² neto tlorisne površine,
- 2 parkirnega mesta na stanovanje od 50 m² do 100 m² neto tlorisne površine,
- 3 parkirnega mesta na stanovanje nad 100 m² neto tlorisne površine,

(3) Za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji je potrebno zagotoviti vsaj 1 parkirno mesto na oskrbovano stanovanje.

(4) Za stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine je potrebno zagotoviti vsaj 1 parkirno mesto na 5 zaposlenih in eno parkirno mesto na 5 postelj.

(5) Vsaj 10% parkirnih mest mora biti javno dostopnih in na voljo obiskovalcem.

~~(6)~~ (6) Parkirno mesto mora biti najmanj velikosti 2,5 x 5,0 m.

~~(3) Uvozi v garažne etaže se prilagodijo zasnovi posameznih objektov, vendar tako, da ne bo bistveno spremenjen koncept zazidalne situacije celotnega območja OPPN.~~

17. člen
(površine za pešce)

(1) Pešpoti se uredijo kot notranje povezave med stavbami in ulicami ter povezave z obstoječimi potmi. V sistemu pešpoti se uredijo tudi površine za zadrževanje na prostem.

(2) Obvezna je ureditev javnih peš povezav, ki so označene kot os prehodnosti prostora.

~~(2) (3)~~ Uredijo se pešpoti v povezavi z vsemi obstoječimi pešpotmi, ki potekajo do območja OPPN. Predvidi se nova peš povezava preko regionalne ceste proti trgovskemu središču.

~~(3) (4)~~ Vse površine, ki so namenjene pešcem, morajo biti brez višinskih ovir oziroma morajo zagotavljati varno uporabo tudi funkcionalno oviranim osebam. Pločnik se ob prehodu čez cesto izvede brez stopnje.

~~(4) (5)~~ Pešpoti se lahko uredi tudi v območju zelenih površin.

~~(5) Prikaz poteka pešpoti v grafičnem delu OPPN je informativen. Dejanski potek se prilagodi skladno arhitekturni zasnovi načrtovanih objektov vendar pa mora upoštevati predvidene povezave.~~

18. člen
(kolesarske poti)

(1) Promet s kolesi je dovoljen na površinah namenjenim motornemu prometu. Pogojno je dopustno kolesarjenje tudi na pešpoteh vendar ob upoštevanju prednosti pešcev in omejitvijo hitrosti na 10 km/h.

(2) Vz dolž državne ceste se kolesarska povezava uredi na površini ločeni od cestnega vozišča.

IV.2 Pogoji za komunalno urejanje

19. člen
(vodovod in hidrantno omrežje)

(1) Območje OPPN se priključuje na obstoječe mestno vodovodno omrežje v skladu z utemeljenimi pogoji upravljavca.

(2) V območju OPPN se izvede novo vodovodno in hidrantno omrežje, tako da je zagotovljeno dvostransko napajanje osnovnega vodovodnega omrežja.

(3) Zasnova hidrantnega omrežja v območju OPPN mora zadoščati za potrebe v območju OPPN.

20. člen
(odvajanje odpadnih komunalnih voda)

(1) V območju OPPN se zgradi ločen kanalizacijski sistem. Stavbe se priključi na kanalizacijsko omrežje, ki se priključi na obstoječe mestno kanalizacijsko omrežje v skladu z utemeljenimi pogoji upravljavca.

(2) Križanje kanalizacije z drugimi infrastrukturnimi vodi se izvede z najmanj 0,5 m odmika.

(3) Skozi območje OPPN poteka obstoječi kanalizacijski vod. Ta vod se nadomesti z novim vodom, ki se ga izvede tako, da poteka izven območij stavb.

(4) Kanalizacija odpadnih voda prečka državno cesto preko parcele št. 2114/2 k. o. 2380 Šturje oziroma 1901/9 k. o. 2392 Ajdovščina.

21. člen

(odvajanje odpadnih padavinskih voda)

(1) Sistem odvodnje vključno z varnostnimi prelivimi mora omogočati odvajanje stoletnih voda, da se prepreči poplavna ogroženost stanovanjskih stavb.

(2) Odpadne padavinske vode iz vodonepropustnih površin se vodi v zadrževalnike in od tu v nov odvodnik. Odpadne padavinske vode iz vodoprepustnih površin se preko drenaž vodi v nov odvodnik in preko njega v reko Hubelj.

(3) ~~Pri načrtovanju in izvedbi posegov je potrebno upoštevati Hidravlično hidrološki elaborat, Corus inženirji d.o.o., št. 034/17-102, datum maj 2017. V primeru izvedbe bistveno drugačne tehnične rešitve, ki lahko vpliva na sistem odvodnje voda, je potrebno izdelati nov hidravlično hidrološki elaborat in spremeniti OPPN. Pri načrtovanju in izvedbi posegov je potrebno upoštevati Hidrološko hidravlični elaborat, Študija površinskega odtoka za OPPN Ribnik SB II – dopolnitev, št. 034/17-102B, datum marec 2021, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina in Geološko geomehanski elaborat, Geološko geomehanske raziskave za projekt Ribnik SB II, št. 066/18-101, datum marec 2018, izdelovalec: Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.~~

(4) Pri izdelavi projektne in izvedbene dokumentacije je potrebno upoštevati mnenje Direkcije RS za vode št. 35024-116/2020-3, datum 4. 6. 2021.

(5) K projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo gospodarske javne infrastrukture območja je potrebno pridobiti vodno ~~seglasje~~ **mnenje**.

(6) Območja faz odvodnje padavinskih voda so prikazana na risbi št. 6c, Infrastruktura: kanalizacija odpadnih padavinskih voda.

(7) Pred gradnjo stavb je potrebno izvesti omilitvene ukrepe za posamezno fazo odvodnje padavinskih voda:

- pred izvedbo gradenj v območju OPPN je potrebno izvesti nov odvodnik padavinskih voda v reko Hubelj (prikazano na risbi št. 6a, Infrastruktura: kanalizacija odpadnih voda – širše);
- pred izvedbo gradenj v območju faze I je potrebno izvesti zadrževalnik A prostornine vsaj ~~343~~ **370** m³, ki se ga priključi na nov odvodnik;
- pred izvedbo gradenj v območju faze II je potrebno izvesti zadrževalnik B prostornine vsaj ~~359~~ **391** m³, ki se ga priključi na nov odvodnik;
- padavinski odtok z vodonepropustnih površin v območju faze III se priključi na zadrževalnik B.

(8) Padavinske vode z vodonepropustnih površin se zadržujejo v zadrževalnikih A in B, ki imata skupni dušeni stoletni pretok največ 0,09 m³/s. Kot vodonepropustne površine (npr. strehe in asfaltne površine) se štejejo površine s koeficientom odtoka $k > 0,80$.

(9) Padavinske vode z vodopropustnih površin se zadržuje v podtalju. Kot vodopropustne površine (npr. travnate površine) se štejejo preostale površine, vključno s tlakovanimi površinami pešpoti, ki se odvodnjavajo preko razpršene odvodnje na okoliške zatravljene površine. Vodopropustne travnate površine morajo zagotavljati infiltracijo in zadrževanje padavin v podtalju. Koeficient odtoka teh površin je $k < 0,30$. Izvesti je prepustni sloj debeline vsaj 0,5 m s koeficientom prepustnosti med 1,0 in $5,0 \times 10^{-4}$ m/s. Zagotoviti je čas koncentracije vsaj 1,5 ure. Precedne vode iz teh zemljin se preko drenaž vodi v nov odvodnik padavinskih voda.

(10) Pri načrtovanju gradenj v območjih posameznih faz odvodnje padavinskih voda je potrebno upoštevati velikosti posameznih prispevnih površin (velikost utrjenih površin) kot je predvideno v Hidravlično hidrološkem elaboratu.

(11) Zadrževalniki se lahko izvedejo kot suhi, mokri ali vkopani bazeni. Če se izvede mokri zadrževalnik, se kot zadrževalna prostornina upošteva samo prostornina nad stalno prisotno vodo. Dušenje pretokov iz zadrževalnikov se izvede z ustreznimi dušilkami.

(12) Zadrževalniki se izvedejo tako, da ne pride do vdora talnih voda vanje in da je preprečeno izcejanje zadržane vode v tla. Zadrževalniki se morajo vzdrževati tako, da se trajno ohranja njihova namembnost.

(13) Kota pritličja stavbe v zazidalni enoti Z ne sme biti nižja od absolutne kote 110,10 m.

(14) Okrog temeljev in kleti stavb se izvedejo globoke drenaže, ki se jih priključi na nov odvodnik odpadnih padavinskih voda.

(15) Sistem odvodnje odpadnih padavinskih voda se izvede tako, da bo mogoče na nov odvodnik priključiti vode iz širšega območja. Dodatna obremenitev novega odvodnika s temi vodami ni vsebina tega OPPN. V primeru uporabe novega odvodnika za vode iz širšega območja je potrebno izdelati novo hidrološko hidravlično analizo.

(16) Padavinske vode iz območja gradbene parcele je potrebno prestrezati tako, da ne prehajajo po površini na sosednja zemljišča.

(17) Novogradnje stavb morajo imeti urejeno delno zadrževanje padavinskih voda za potrebe zalivanja zelenih površin in območja vrtičkov.

(18) Obvezna je priključitev odvodnje odpadnih padavinskih voda na javni sistem odvodnje. Individualno odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda ni dovoljeno.

22. člen (komunalni odpadki)

(1) Komunalne odpadke se zbira na ekoloških otokih za ločeno zbiranje odpadkov.

(2) Ob enem ekološkem otoku se uredi površina za zbirno mesto občasnih zbiranj posebnih odpadkov.

(3) Število, velikost in lokacije ekoloških otokov se prilagodi dejanskim potrebam v skladu s predpisanim načinom zbiranja komunalnih odpadkov. ~~Ekološke otoke se umešča smiselno skladno s predlagano dispozicijo v grafičnem delu OPPN.~~

(4) Če v ureditveni enoti S število uporabnikov na ekološki otok preseže 200, je treba umestiti še dodaten ekološki otok.

(5) V zazidalni enoti M je za potrebe doma starejših občanov dovoljena tudi umestitev pokritega ekološkega otoka znotraj stavbe

(6) Ekološki otoki morajo biti postavljeni na mestu dostopnem vozilom za odvoz odpadkov, brez robnikov in drugih ovir ter z zagotovljenim obračališčem.

IV.3 Pogoji za energetska in telekomunikacijsko urejanje

23. člen (elektroenergetika)

(1) V območju OPPN se zgradi transformatorska postaja (ena ali več). Moč nove transformacije se določi na osnovi pričakovanih obremenitev z električno energijo. Izvede se vzkanjanje nove transformatorske postaje v cevni kanalizaciji. Cevna kanalizacija mora omogočati tudi razvod za

napajalne nizkonapetostne kable. Za izvedbo priključkov do posameznih objektov se predvidi ustrezno število razdelilnih omar.

(2) Obstoječi visokonapetostni in nizkonapetostni kabli se prestavijo izven območja načrtovanih stavb in zasebnih zemljišč.

(3) Za izgradnjo elektroenergetskih naprav je potrebno izdelati projekte za pridobitev gradbenega dovoljenja in za izvedbo. Potrebno je izdelati idejne rešitve napajanja za vse stavbe v območju OPPN.

(4) Jaški kabelske kanalizacije in transformatorska postaja so dostopni iz javnih površin.

24. člen (plinovodno omrežje)

(1) Energetska oskrba novo načrtovanih objektov za potrebe ogrevanja se predvidi z zemeljskim plinom iz javnega distribucijskega omrežja v kombinaciji z obnovljivimi energetskimi viri.

(2) Operater distribucijskega sistema gradi in širi osnovno plinovodno omrežje skladno z določili s koncesijske pogodbe pod pogojem, da mu prihodki iz omrežnine krijejo stroške investicijskih vlaganj. V nasprotnem primeru mora investitor načrtovanih objektov kriti nesorazmerni del investicij v plinovodno omrežje.

(3) Za posamezen objekt se predvidi samostojen priključni plinovod, katerega lastniki bodo končni odjemalci.

(4) Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa Odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in gospodarske javne službe dobave zemeljskega plina tarifnim odjemalcem v občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 34/07) in systemska obratovalna navodila.

(5) Pri umeščanju plinovodnega omrežja v prostor in določitvi odnikov od ostale komunalne infrastrukture je potrebno, poleg vseh veljavnih predpisov in normativov, upoštevati Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1 in nadaljnje dopolnitve).

25. člen (javna razsvetljava)

(1) Vse prometne površine in pločniki se osvetljujejo z javno razsvetljavo.

(2) Osvetlitev mora biti omejena na prometne in peš površine.

26. člen (elektronske komunikacije)

(1) Območje OPPN se opremi z elektronskim komunikacijskim kabelskim omrežjem, ki se priključuje na obstoječe kabelsko omrežje na robu območja OPPN. Omrežje mora obsegati ustrezne priključke do vseh načrtovanih objektov.

(2) Obstoječi vodi elektronskih komunikacij se prestavijo izven območja načrtovanih stavb in zasebnih zemljišč.

(3) V območju OPPN je dopustno vzpostaviti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopnem) komunikacijskem omrežju le na stavbah.

27. člen
(vplivi na okolje)

S transportnih in gradbenih površin ter deponij gradbenih materialov je treba preprečiti emisije prahu, tekočin, odpadne embalaže in gradbenih materialov.

28. člen
(varstvo voda)

(1) Posegi v prostor ne smejo poslabševati stanja voda, morajo omogočati varstvo pred škodljivim delovanjem voda, morajo ohranjati naravne procese, naravno ravnovesje vodnih in obvodnih ekosistemov.

(2) Posegi se morajo izvajati tako, da se z gradnjo stavb ne posega v vodonosne plasti oziroma, da se ne zmanjša prostornina vodonosnika ali preseka toka podzemne vode.

(3) Vsi objekti in naprave s pripadajočo infrastrukturo in zunanjo ureditvijo morajo biti izven vodnega in priobalnega zemljišča. Priključni infrastrukturni vodi, ki prečijo vodotok se izvedejo tako, da je število prečkanj vodotoka čim manjše. V delih kjer infrastruktura poteka vzporedno z vodotokom jo je potrebno izvesti izven vodnega in priobalnega zemljišča. Izjeme so dovoljene samo na krajših odsekih, kjer so prostorske možnosti omejene in pri čemer se z gradnjo ne sme zmanjšati svetlega profila vodotoka. V tem primeru je potrebno predvideti ustrezno zavarovanje brežin. Gradnja jaškov v strugi in brežini vodotoka ni dovoljena.

29. člen
(varstvo zraka)

(1) Upoštevati je potrebno normative glede dopustnih emisij iz objektov in dejavnosti v območju OPPN.

(2) Kurjenje na prostem ni dovoljeno.

(3) Zasnova in uporaba objektov mora zagotavljati ustrezno kakovost zraka v bivalnih prostorih.

30. člen
(varstvo pred hrupom)

V območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (~~Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10~~ **Uradni list RS, št. 43/18 in 59/19**).

31. člen
(varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da se prizadene čim manjše površine tal. Začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhbitni ter le materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. Treba je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive snovi.

(2) V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico poseganja.

(3) V času izvedbe se določi območje gibanja motornih vozil in strojev in prepove manipulacijo na ostalih površinah.

32. člen (svetlobno onesnaževanje)

Za osvetljevanje zunanjih površin se lahko koristijo samo takšne svetilke, ki omogočajo osvetljavo talnih površin in ne osvetlujejo neba in širše okolice. Dovoljena je uporaba žarnic s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe. Sistem osvetljevanja mora delovati tako, da v drugem delu noči ostane prižgano minimalno število luči.

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

33. člen (požarna varnost)

(1) Za potrebe zagotavljanja požarnega varstva se izvede ustrezno hidrantno omrežje z zagotovljenimi količinami potrebne požarne vode, ustrezne odmike od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve, intervencijske poti, neovirane in varne dovoze, dostope in delovne površine za intervencijska vozila.

(2) Vse ulice morajo omogočati intervencijski dovoz. Določene pešpoti med objekti morajo biti zasnovane tudi za potrebe intervencijskega dovoza.

(3) Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da njihova konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.

(4) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

34. člen (druge nesreče)

(1) V območju OPPN ni ogroženih območij glede visoke podtalnice, plazovitosti in plazljivosti. Glede na dopustne dejavnosti v območju ni verjetna možnost razlitja nevarnih snovi.

(2) Za odvrčanje poplavne nevarnosti je potrebno izvesti ukrepe iz 21. člena tega odloka.

(3) Konstrukcijska zasnova objektov mora biti izvedena protipotresno varno za projektni pospešek tal 0.175 g (povratna doba 475 let).

(4) Zasnova objektov mora upoštevati geološko geomehanske raziskave terena, ki jih je potrebno opraviti pred izdelavo konstrukcijske zasnove objektov.

(5) Do vsakega objekta se omogoči dovoz za intervencijo in dostavo, ki mora biti brez višinskih ovir.

(6) Na severovzhodni parcelni meji parc. št. 1393/2 je zaradi verjetne lokacije neeksplozirane bombe pred začetkom izkopov potrebno izvesti raziskavo za natančno lociranje bombe.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

35. člen
(etapnost)

(1) Pred začetkom gradenj v območju OPPN je potrebno:

- izvesti parcelacijo za zagotovitev javnih površin,
- izdelati načrt gospodarske javne infrastrukture in priključkov na obstoječe omrežje.

(2) Gospodarska javna infrastruktura se lahko načrtuje in izvede v celotnem obsegu naenkrat oziroma delno glede na trenutni obseg načrtovane pozidave. V primeru delne izvedbe gospodarske javne infrastrukture mora biti le-ta usklajena z zasnovo omrežja celotnega območja in dimenzionirana glede na potrebe celotnega območja. **Dopustna je gradnja posameznih objektov sočasno z gradnjo javnega infrastrukturnega omrežja.**

(3) Dopustna je gradnja posameznih objektov sočasno z gradnjo javnega infrastrukturnega omrežja.

(4) Pogoji za uporabo zgrajenega objekta je izvedena gospodarska javna infrastruktura za predmetni objekt ter urejene zunanje površine.

~~(5) Zaporedje pozidave zazidalnih enot: S1, S2, S3, S4, S5, M1, M2, Z1 in Z2.~~

~~(6) Ne glede na prejšnji odstavek se lahko zazidalni enoti M1 in M2 gradita tudi pred gradnjo S3, S4 ali S5 ter zazidalni enoti Z1 in Z2 pred gradnjo M1 in M2.~~

~~(7) Pri načrtovanju zazidalne enote S1 in S3 je potrebno predvideti nadaljnjo povezavo za zazidalne enote S2 oziroma S4. Predvideti je potrebno povezavo z garažno etažo in infrastrukturnimi priključki.~~

~~(8)~~ (5) Pred izvedbo pozidave v območju faze I odvodnje padavinskih voda je potrebno izvesti zadrževalnik A in nov odvodnik do reke Hubelj.

~~(9)~~ (6) Pred izvedbo pozidave v območju faze II in III odvodnje padavinskih voda je potrebno izvesti zadrževalnik B in ga priključiti na nov odvodnik do reke Hubelj.

VIII. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

36. člen
(odstopanja)

(1) Dovoljena odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev so določena pri posameznih vsebinah v tem odloku.

(2) Dopustne so spremembe tras posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture ter priključkov zaradi zagotavljanja ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da z načrtovanimi spremembami soglašajo upravljavci posameznih omrežij.

~~(3) Potek pešpoti in vhodov v objekte prikazanih v kartografskem delu je informativen. Dejanski potek se prilagodi terenu in arhitekturni zasnovi ob zagotavljanju vseh prikazanih peš povezav.~~

(3) Ureditveni enoti A3 in A4 se lahko medsebojno zamenjata. V tem primeru se zadrževalnik B uredi v območju sedanje lokacije ureditvene enote A3 in vrtički v A4.

(4) Osi drevoredov se lahko premaknejo do 0,5 m.

IX. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

37. člen
(prenehanje veljavnosti)

(1) OPPN lahko preneha veljati, ko so izvedeni vsi predvideni posegi in pridobljena uporabna dovoljenja za vse objekte.

(2) Če se veljavnost OPPN prekine preden so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka tega člena, je za izvajanje posegov v območju OPPN potrebno sprejeti ustrezni nadomestni prostorski dokument.

(3) Po prenehanju veljavnosti OPPN se posegi v območju urejajo skladno z občinskim prostorskim načrtom.

X. KONČNE DOLOČBE

38. člen (razveljavitev)

Z uveljavitvijo tega odloka prenehajo veljati:

- Odlok o zazidalnem načrtu Ribnik SB II (Uradno glasilo, št. 3/91, Uradni list RS, št. 81/06),
- Program priprave za spremembo in dopolnitev zazidalnega načrta Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 79/04) in
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Zazidalnega načrta Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 95/08).

39. člen (vpogled)

OPPN je na vpogled na Občini Ajdovščina.

40. člen (uveljavitev)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II vsebuje naslednji končni določbi:

25. člen (razveljavitev)

Z uveljavitvijo tega odloka na območju OPPN preneha veljati:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina - Uradno glasilo št. 1/98, Uradni list RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Uradni list RS, št. 96/04).

26. člen (uveljavitev)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj:

a. Med cilji prostorskega razvoja občine je, po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/04), navedena usklajena namenska raba prostora in smotrna porazdelitev dejavnosti za učinkovit in stabilen razvoj občine ter razvoj naselij na površine, ki so manj primerne za kmetijstvo in druge vitalne rabe ter obenem zahtevajo nižja vlaganja v gospodarsko infrastrukturo. Za uresničitev razvojnih ciljev bo občina zagotavljala opremljanje stavbnih zemljišč.

b. Na območju veljata Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17, v nadaljevanju: OPPN) in Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Ur. glasilo, št. 1/98, Uradni list RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Uradni list RS, št. 96/04).

c. 123. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) določa, da se vse spremembe in dopolnitve prostorsko izvedbenih aktov pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo. Postopek sprememb in dopolnitev OPPN se je pričel na podlagi Sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 168/20).

101. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 30/15) se prostorske akte, za katere je z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje, določen postopek, ki zagotavlja sodelovanje občanov pri oblikovanju njihove vsebine, sprejme svet z odlokom v eni obravnavi. Svet se pred to obravnavo z osnutki takšnih prostorskih aktov seznanja in o njih razpravlja v okviru njihove javne razgrnitve, pri čemer člani sveta lahko podajo svoje pripombe in predloge.

Dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev OPPN Ribnik SB II bil razgrnjen v prostorih občinske stavbe v Ajdovščini v času od 23. aprila 2021 do 28. maja 2021 in v digitalni obliki na spletnih straneh Občine Ajdovščina (v nadaljevanju: občina) <http://www.ajdovščina.si/>. Javna obravnava je bila izvedena preko zoom-a dne 12. maja 2021. Občinski svet se je z dopolnjenim osnutkom OPPN Ribnik SB II in strokovnimi podlagami seznanil na 21. seji dne 25. 5. 2021. V času javne razgrnitve je javnost imela možnost podati pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo na obrazcu, ki je bil dosegljiv na spletni strani občine in na kraju javne razgrnitve.

Občina je v času razgrnitve prejela 5 pripomb in predlogov. Predlogi in pripombe iz razgrnitve in javne razprave so arhivirani na občini. Občinski svet Občine Ajdovščina je na 6. korespondenčni seji sprejel stališča do pripomb in predlogov javnosti.

Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti je občina pripravila predlog OPPN Ribnik SB II. Predlog OPPN Ribnik SB II je občina javno objavila v informacijskem sistemu in pridobila vsa mnenja nosilcev urejanja prostora. Na podlagi pridobljenih mnenj je občina pripravila dopolnjen predlog OPPN Ribnik SB II.

Skladno z ZUreP-2 občinski svet sprejme dopolnjen predlog OPPN Ribnik SB II z odlokom.

V mapi »OPPN Ribnik SB II« je dostopno gradivo: dopolnjen predlog sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II, št. 787/20, ki ga izdelalo podjetje Studio 3, Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina, Elaborat ekonomike za investicijo Komunalna ureditev območja OPPN Ribnik SB II, ki ga je izdelalo podjetje ELMARKT d. o. o., Sončna pot 42, 6320 Portorož in strokovne podlage: Hidrološko hidravlični elaborat, Študija površinskega odtoka za OPPN Ribnik SB II – dopolnitev, št. 034/17-102B in Geološko geomehanski elaborat - Geološko geomehanske raziskave za projekt Ribnik SB II, št. 066/18-101, ki ju je izdelalo podjetje CORUS inženirji d. o. o., Žapuže 19, 5270 Ajdovščina.

2. Razlogi za sprejem in cilji:

Obravnavano območje leži v jugovzhodnem delu poselitvenega območja mesta Ajdovščina, ki je opredeljeno kot stavbno zemljišče za namen večstanovanjske pozidave. Obsega parcele št. 1387/3, 1387/5, 1387/6, 1387/7, 1387/8, 1387/9, 1390/3, 1390/4, 1391/2, 1391/3, 1391/4, 1393/5, 1395/1, 1395/2, 1395/3, 1405/1, 1428/4, 1428/7, 1428/8, 1428/9, 1428/10, 1428/11, 1428/12, 1436/4, 1436/5, 1436/5, 1436/6, 1436/7, 1436/8, 1443/1, 1443/2, 1446/3, 1449/1, 1449/2, 1655/11, 1656/10, 2114/3, 2114/4, 2114/5, 2114/6, 2114/12, 2114/13, vse k. o. 2380 Šturje in dele parc. št. 1266/13, 1266/14, 1655/1, 1656/3, 1657/5, 2114/7, 2114/8, vse k. o. 2380 Šturje, ter dele parc. št. 1275/38, 1275/40, 1275/42, vse k. o. 2392 Ajdovščina, in meri 3,7 ha.

OPPN je bil sprejet na podlagi potrebe po opremljenih stavbnih zemljiščih za večstanovanjsko gradnjo v mestu Ajdovščina. Predvidena je bila izgradnja večstanovanjskih objektov in varovanih stanovanj v treh sklopih S, M in Z. V drugi polovici leta 2020 je bila podana pobuda za umestitev novega doma starejših oseb na območje OPPN. Načrtovane rešitve iz veljavnega OPPN ne omogočajo izvedbo nameravane investicije, zato je bilo potrebno pristopiti k spremembam in dopolnitvam.

S spremembami in dopolnitvami OPPN se načrtuje gradnja novega doma za starejše osebe v zazidalni enoti M, varovana stanovanja, bivalne enote ter večstanovanjska gradnja v zazidalni enoti Z in večstanovanjska gradnja v zazidalni enoti S. Spreminjajo se določbe o zagotavljanju parkirnih mest na zunanjih površinah in dopolnijo določbe o številu potrebnih parkirnih mest. V ureditvenih enotah je predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, vodni zadrževalniki, drevoredi, pešpoti, zelene površine, ipd.

Besedilo odloka je razdeljeno na poglavja z naslednjimi vsebinami:

- V poglavju Splošne določbe, kjer so navedeni splošni podatki in sestavni deli OPPN, se 1. člen dopolni z navedbo odločbe Ministrstva za okolje in prostor, da v postopku ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje, in s podatkom o identifikacijski številki prostorskega akta;
- V poglavju Splošne določbe, kjer so navedeni splošni podatki in sestavni deli OPPN, se v 2. členu spremenijo podatki o pridobljenih smernicah in mnenjih nosilcev urejanja prostora ter navedba hidrološke študije in dopolni podatek o geološko geomehanskem elaboratu;
- V poglavju Opis prostorske ureditve, kjer so določeni območje OPPN in prostorske enote, se v 3. členu spremenijo podatki o številkah parcel in v 4. členu podatki o prostorskih enotah, ki obsegajo tri zazidalne enote in devet ureditvenih enot.
- V poglavju Umestitev načrtovane ureditve v prostor v podpoglavju Vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji, kjer je določeno vplivno območje in povezave s sosednjimi območji, ni sprememb.
- V poglavju Umestitev načrtovane ureditve v prostor v podpoglavju Rešitve načrtovanih objektov in površin, kjer so določbe o vrstah gradenj in sprememb namembnosti gradnje in ureditve, dejavnosti in načrt parcelacije, se v 6. členu predvidi povezava med obema domovoma starejših občanov, določbe 7. člena v celoti spremenijo in dopolnijo z vrstami dopustnih objektov (dom za starejše osebe), skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18), v 8. členu se spremeni navedba ureditvene enote in v 9. členu se spremenijo določbe o parcelaciji.
- V poglavju Umestitev načrtovane ureditve v prostor v podpoglavju Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo, kjer so določbe o zasnovi gradenj, zasnovi zelenih površin, oblikovanju in statični zasnovi, se v 10. členu dopolni določba o odstopanju od gradbene

meje, v 11. členu se dopolnijo določbe s faktorji zelenih površin in v 12. členu se spremenijo določbe o barvi fasad.

- V poglavju Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro se v podpoglavju Pogoji za prometno urejanje, kjer so določbe o ulicah, parkiranju, površinah za pešce in kolesarskih poteh, se v 15. členu dopolni določba o uvozu za obiskovalce do zazidalne enote M, v 16. členu se spremenijo določbe o zagotavljanju parkirnih mest na zunanjih površinah in dopolnijo določbe o številu potrebnih parkirnih mest, v 17. členu se dopolnijo določbe o pešpoteh in v 18. členu določbe o kolesarskih poteh.
- V poglavju Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro se v podpoglavju Pogoji za komunalno urejanje, kjer so določbe o vodovodnem in hidrantnem omrežju, odvajanju odpadnih padavinskih voda in komunalni odpadki, se v 20. členu dopolni prečkanje regionalne ceste s kanalizacijo odpadnih voda, v 21. členu se spremeni navedba strokovne podlage in doda mnenjedajalca in v 22. členu se spremenijo in dopolnijo določbe o komunalnih odpadkih.
- V poglavju Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro se v podpoglavju Pogoji za energetska in telekomunikacijsko urejanje, kjer so določbe o elektroenergetiki, plinovodnem omrežju in javni razsvetljavi, ni sprememb. Dopolnijo se le določbe o elektronskih komunikacijah.
- V poglavju Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, kjer so določbe o vplivih na okolje, varstvu voda, varstvu zraka, varstvu pred hrupom, varstvu tal in svetlobnem onesnaževanju, se v 30. členu uskladi navedba veljavnega predpisa.
- V poglavju Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, kjer so določbe požarni varnosti in drugih nesrečah, ni sprememb.
- V poglavju Etapnost izvedbe prostorske ureditve, kjer so določbe o etapnosti, se spremenijo določbe o faznosti gradnje.
- V poglavju Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, se spremenijo določbe o poteku pešpoti in vhodov v objekte.
- V poglavju Končne določbe, kjer se določa prenehanje veljavnosti, hramba prostorskega akta in pričetek veljavnosti odloka, se dopolni navedba prostorskega akta, ki preneha veljati na območju zemljiških parcel, in pričetek veljavnosti predlaganega odloka.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema:

Sprejem predlaganega odloka bo omogočil pozidavo nezazidanega stavbnega zemljišča v površini 3,7 ha z gradnjo novega doma za starejše občane, varovanih stanovanj in bivalnih enot ter večstanovanjskih objektov. Imel bo finančne in druge posledice, ker bo potrebno zagotoviti sredstva za komunalno opremljanje in pozidavo območja.

Pripravila:

Irena Raspor

Tadej Beočanin, l. r.
župan