

NAROČNIK

OBČINA AJDOVŠČINA

Cesta 5. maja 6a

5270 Ajdovščina

Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta občine
Ajdovščina (SD OPN 1-1)

OBRAZLOŽITEV

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o., PE Nova Gorica

Delpinova ulica 18b | 5000 Nova Gorica

Nova Gorica, november 2023

PROSTORSKI AKT

Občinski prostorski načrt

NAZIV PROSTORSKEGA AKTA

**Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta občine
Ajdovščina (SD OPN 1-1)**

GRADIVO

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA

NAROČNIK

OBČINA AJDOVŠČINA

Cesta 5. maja 6a

5270 Ajdovščina

ŠTEVILKA PROJEKTA

2970

IZDELOVALEC

Locus d.o.o., PE Nova Gorica, Delpinova ulica 18b, Nova Gorica

VODJA PROJEKTA

Maja Šinigoj, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1461 A

STROKOVNA SKUPINA

Leon Kobetič, univ.dipl.inž.grad., ZAPS P-0020

Metka Jug, univ.dipl.inž.kraj.arh., ZAPS 1668 KA

Andrej Podjed, grad.teh.

Žiga Smrekar, mag. geog.

Anja Rebek, univ.dipl.inž.kraj.arh.

DATUM

Nova Gorica, november 2023

KAZALO

1 SPLOŠNO	2
2 PRAVNI TEMELJ	2
3 OBSEG IN VSEBINA SD OPN	3
4 SKLADNOST SD OPN S STRATEŠKIM DELOM OPN	3
5 POSTOPEK	3
6 SPREMEMBE IN DOPOLNITVE TEKSTUALNEGA DELA OPN	4
7 SPREMEMBE IN DOPOLNITVE GRAFIČNEGA DELA OPN.....	5

1 SPLOŠNO

Občina Ajdovščina je v letu 2021 sprejela Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/2022 in 10/22 – v nadaljevanju OPN). Skladno z izkušnjami ob uporabi veljavnega OPN, so bila podana izhodišča za izdelavo sprememb in dopolnitev OPN Občine Ajdovščina (v nadaljevanju SD OPN 1-1), ki se nanašajo predvsem na odpravo napak in neskladij med tekstualnim in kartografskim delom akta, na uskladitev odloka s pravili državnega prostorskega reda in sorodnimi predpisi, na spremembe in dopolnitve nekaterih določil posameznih členov odloka, na tehnične, vsebinske in redakcijske popravke. Za nekatera območja obstoječih stavbnih zemljišč se spremeni vrsta stavbne namenske rabe.

Na podlagi predpisov s področja urejanja prostora, strokovnih navodil in priporočil, strokovnih podlag ter uskladitve z razvojnimi težnjami in pobudami se dopolnijo prostorski izvedbeni pogoji. Uskladi se določena podrobna izvedbena določila, ki se nanašajo na arhitekturno in urbanistično oblikovanje (odmiki, strehe, dopustne dejavnosti, umeščanje objektov po namenski rabi in podobno).

Predmet SD OPN 1-1 je tudi tehnična posodobitev prostorskega izvedbenega akta, s katero se zagotavlja ažurnost grafičnega dela prostorskega izvedbenega akta s katastrom nepremičnin.

Akt se uskladi z Gradbenim zakonom in njegovimi podzakonskimi akti, predvsem z Uredbo o razvrščanju objektov.

Spremembe in dopolnitve OPN se nanašajo na celotno območje Občine Ajdovščina.

2 PRAVNI TEMELJ

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10 in 78/23 – ZUNPEOVE, v nadaljevanju ZUreP-3);

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/2022 – v nadaljevanju OPN);

Statut Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/2022).

3 OBSEG IN VSEBINA SD OPN

Spremembe in dopolnitve OPN se nanašajo **izključno na izvedbeni del OPN**: v tekstualnem in grafičnem delu akta. Spremembe in dopolnitve se ne nanašajo na strateški del OPN.

Osnutek sprememb in dopolnitev OPN vsebuje tekstualni in grafični del.

Izhodišča in podlage za pripravo sprememb in dopolnitev OPN predstavljajo:

1. Uskladitev z zakonskimi predpisi:

- Novelacija Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP) ter podzakonskih predpisov.
- Uvedba nove Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) in odprava Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04, 100/05 in 37/08), odprava Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08, 99/08 in 18/13) ter odprava Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13, 61/17 – GZ, 61/17 – ZUreP-2 in 37/18).
- Novelacija Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE), ki je razširila nabor objektov in posegov v prostor, ki jih lahko lokalna skupnost v prostorskem aktu dopusti graditi na kmetijskih zemljiščih.
- Sprejem posamičnih sektorskih predpisov povezanih z urejanjem prostora ter potrebne spremembe OPN zaradi teh razlogov (varstveni režimi, državna infrastruktura – letališče, železnica, državne ceste, plin, energetika ipd.).

2. Uskladitev in spremembe tekstualnega dela:

- Ugotovljene nejasnosti ter neskladja v okviru določenih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za posamezne enote urejanja prostora.
- Spremembe prostorskih izvedbenih pogojev na podlagi novih izvedbenih predpisov s področja urejanja prostora (priročniki državnega prostorskega reda, uredbe pravilniki), strokovnih navodil in priporočil ter uskladitve z razvojnimi težnjami in pobudami.
- Nomotehnična izboljšava.

3. Uskladitev in spremembe grafičnega dela:

- Odprava ugotovljenih neskladij v kartografskem delu akta.
- Spremembe podrobne namenske rabe obstoječih stavbnih zemljišč. Izvzem nekaterih zemljišč iz ene enote urejanja prostora in umestitev le-teh v drugo enoto urejanja prostora (kot npr.: zemljišča v EUP AJ-108 s podrobno namensko rabo PŽ se deloma umesti v EUP AJ-025 s podrobno namensko rabo CDm in v EUP AJ-071 in AJ-073 s podrobno namensko rabo IG).
- Tehnična posodobitev (uskladitev) grafičnega prikaza namenske rabe prostora (NRP) z ažurnim slojem zemljiško katastrskega načrta (ZKN) po 141. členu ZUreP-3.

4 SKLADNOST SD OPN S STRATEŠKIM DELOM OPN

Sprememba in dopolnitve OPN so v skladu s strateškim delom OPN. V strateški del akta se ne posega.

5 POSTOPEK

Postopek priprave sprememb in dopolnitev OPN se, skladno z ZUreP-3, izvede po rednem postopku sprememb in dopolnitev OPN. Pričel se je s Sklepom o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina (_____).

Zavod Republike Slovenije za varstvo narave je v skladu s 118. členom ZUreP-3 dne 28. 7. 2023 izdal mnenje št. 3563-0330/2023-2, s katerim ocenjuje, da načrtovane spremembe in dopolnitve OPN Občine Ajdovščina št. 1 in

njihov daljnjski vpliv verjetno ne bo pomembno vplival na varovana območja, zato presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni potrebno izvesti.

Občina Ajdovščina je presodila, da se v predmetnem postopku sprememb in dopolnitev akta ne načrtujejo prostorske ureditve:

- ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
 - za katere se zahteva presoja sprejemljivosti na varovana območja ali
 - ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje,
- zato je na podlagi 3. točke 118. člena ZUreP-3 zaprosila ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, za izdajo mnenja o obvezi izdelave celovite presoje vplivov na okolje.

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo RS je dne 23. 11. 2023 izdalo mnenje št. 35409-184/2023-2570-5, v katerem ugotavlja, da predmetne spremembe in dopolnitve OPN 1-1 ne bodo pomembneje vplivale na okolje, zato zanje ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje po določilih 118. člena ZUreP-3.

V postopek priprave SD OPN 1-1 je skladno s *Sklepom* vključenih 25 nosilcev urejanja prostora, od katerih sta 2 lokalna, pri čemer se v postopek lahko vključi tudi druge NUP v kolikor se izkaže, da ureditve posegajo v njihovo delovno področje. Pri izdelavi SD OPN 1-1 se upoštevajo splošne smernice nosilcev urejanja prostora, za podrobnejše usmeritve oziroma predhodne smernice, pa se jih ni posebej zaprosilo, saj spremembe in dopolnitve akta ne posegajo na njihova delovna področja.

Elaborata ekonomike se v predmetnem postopku ne izdelata, saj se ne načrtuje novih prostorskih ureditev, ki bi zahtevale gradnjo oz. dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture oziroma dodanih investicij v družbeno infrastrukturo. Prav tako se vsebina akta ne spreminja v takšnem obsegu, da bi bilo za to potrebno izdelati nove strokovne podlage.

6 SPREMEMBE IN DOPOLNITVE TEKSTUALNEGA DELA OPN

Spremembe in dopolnitve Odloka OPN Ajdovščina so izvedene na podlagi sprememb zakonskih predpisov, sodelovanja s strokovno javnostjo (projektanti, inšpekcijske službe, občinska uprava, upravna enota) in internih ugotovitev s sistematičnim pregledom besedila. Obsegajo vsebinske in redakcijske popravke.

Celoten tekstualni del izvedbenega dela Odloka se črta in nadomesti z novim besedilom.

Spremembe in dopolnitve tekstualnega dela odloka OPN v splošnem obsegajo naslednje vsebine:

- uskladitev terminologije z novimi zakonodajnimi predpisi;
- odprava tehničnih pomanjkljivosti;
- sistematična uskladitev dopustnih dejavnosti ter dopustnih objektov in drugih prostorskih ureditev po namenskih rabah prostora;
- uskladitev določb izvedbenih določil v posameznih enotah urejanja prostora (odmiki, strehe, oblikovanje objektov in podobno)
- nomotehnična izboljšava odloka.

Podrobnejša obrazložitev sprememb in dopolnitev tekstualnega dela OPN:

- Splošno: združevanje enakih vsebin v enem členu, dopolnitev ključnih uporabljenih izrazov, ukinitve podvojenega kazala v izvedbenem delu akta, poimenovanje členov, uskladitev številčenja ter oblikovanja točk in alinej.
- Delitev in umeščanje objektov v prostor:
V veljavnem aktu so se za potrebe umeščanja objektov v prostor objekti razvrščali glede na zahtevnost gradnje v tabelah, ki se ukinjata, in sicer:
 - Tabela 3: Nezahtevni in enostavni objekti – dopustnost postavitve po namenskih rabah (dopustnost postavitve različnih vrst nezahtevnih in enostavnih objektov po namenski rabi prostora na stavbnih in ne stavbnih zemljiščih) in

- Tabela 4: Vrste objektov glede na namen (vrste dopustnih objektov po namenski rabi na stavbnih zemljiščih).

Za namen umeščanja objektov v prostor se ukine delitev objektov glede na zahtevnost gradnje, na novo pa se uvede delitev objektov na glavne in pomožne. Pomensko so obrazloženi v peti in šesti točki 44. člena SD OPN 1-1. Umeščanje objektov in drugih prostorskih ureditev na vsa stavbna zemljišča ureja nova Tabela 1 - Vrste dopustnih glavnih objektov po namenski rabi prostora ter 65. in 66. člen SD OPN 1-1. Pomožnih objektov se ne predpisuje po vrstah in namenskih rabah. Umeščanje objektov in drugih prostorskih ureditev na območjih nestavnih zemljišč pa ureja nova Tabela 2 - Vrste dopustnih objektov na nestavnih zemljiščih ter 67. člen SD OPN 1-1.

- Ukinitvev prilog:
 - Tabela 1-1: Enote urejanja prostora – poselitev, saj tabela predstavlja le seznam EUP na stavbnih zemljiščih in nima vsebine, oziroma je le-ta opredeljena v grafičnem delu akta;
 - Tabela 1-2: Enote urejanja prostora – območja varstva kulturne dediščine, območja za rekreacijo v odprtem prostoru, območja vodne infrastrukture ter odprti prostor, saj tabela predstavlja le seznam EUP na predmetnih območjih, sami pogoji pa so opredeljeni v 138. – 145. členu tekstualnega dela SD OPN 1-1;
 - Tabela 1-3: Enote urejanja prostora – območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, saj tabela predstavlja seznam EUP na območju za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vsebina pa je opredeljena v 141. členu tekstualnega dela SD OPN 1-1;
 - Tabela 2-1: Območja urejanja z OPPN, saj tabela predstavlja le seznam EUP na območjih, ki se urejajo z OPPN, vsebina pa je opredeljena v 142., 143. in 144. členu tekstualnega dela SD OPN 1-1.
 - Tabela 2-2: Območja urejanja z DPA, saj je tabela le seznam EUP, ki se urejajo z državnimi prostorskimi akti, vsebina pa je opredeljena v 145. členu tekstualnega dela SD OPN 1-1.
- Merila in pogoji za oblikovanje so smiselno poenostavljena in urejena v prostorskih izvedbenih pogojih v 80. do 93. členu SD OPN 1-1.
- Vsa določila glede odmikov so smiselno strnjena v dveh členih, in sicer: odmiki od stavb v 69. členu, odmiki od parcelnih mej pa v 70. členu SD OPN 1-1.
- Splošna določila glede višine strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu so opredeljena v 16. točki 44. člena SD OPN 1-1, v PIP za posamezno ureditveno enoto pa je višina določena tudi numerično, in sicer:
 - 140 cm za stanovanjske objekte ter objekte terciarnih in kvartarnih dejavnosti v ureditvenih enotah: vaško jedro (80. člen), vas (81. člen), vile (84. člen) in trška zazidava (85. člen); zazidava manjših prostostoječih objektov (82. člen) ter dvojčki in vrstne hiše (83. člen), oziroma
 - 180 cm za objekte v ureditveni enoti bloki (87. člen).
- Splošni pogoji glede oblikovanja kritine so strnjeni v 74. členu SD OPN 1-1, v posameznih ureditvenih enotah pa so podana podrobnejša merila glede oblikovanja streh in kritine. V ureditvenih enotah vaško jedro, vas, zazidava manjših prostostoječih objektov, dvojčki in vrstne hiše, vile in trška zazidava je enotno določen naklon 18° - 25°; na območju planot Gore in Hrušice pa 35° - 45°.
- Pogoji za postavitve opornih zidov in ograj, razen odmikov, so določeni v 76. in 77. členu SD OPN 1-1.
- V 95. členu SD OPN 1-1 so opredeljeni dodatni pogoji in merila za umeščanje kampov v prostor.

7 SPREMEMBE IN DOPOLNITVE GRAFIČNEGA DELA OPN

Spremembe in dopolnitve grafičnega dela odloka OPN obsegajo:

- tehnično posodobitev prostorskega izvedbenega akta;
- odpravo neskladij v kartografskem delu akta;
- spremembo vrste stavbne namenske rabe na območjih obstoječih stavbnih zemljišč, in sicer:

- robno območje med železniškim tirom in gospodarsko cono se uskladi s stanjem na način, da se namenska raba spremeni iz PŽ v IG in CU ter namenska raba v EUP AJ-025 iz CDm v CU;
- namenska raba EUP AJ-080 se iz Ok spremeni v CU;
- območje AJ-103 v Ajdovščini nad letališčem se spremeni iz PL v CU, določi se novo EUP AJ-104;
- izvzem dela iz EUP LO-101 SK OPPN in pripojitev k EUP LO-099;
- izvzem dela iz EUP AJ-170 SS OPPN in pripojitev k EUP AJ-171;
- izvzem dela iz EUP DP-22 SK OPPN in pripojitev k EUP DP-07 SK;
- izvzem dela iz EUP DP-22 SK OPPN in pripojitev k EUP DP-07 SK;
- delitev EUP US-09 na dve enoti, oziroma določitev nove EUP US-07;
- delitev EUP US-03 na dve enoti, oziroma določitev nove EUP US-04, pri čemer se namenska raba spremeni iz CDm v SK;
- namenska raba EUP VR-64 se iz SKg spremeni v SK.