



Številka: 3511-___/2024-2

Datum: 21. 3. 2023

Občina Ajdovščina
C.5.maja 6a, Ajdovščina

Občinska uprava Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina, na podlagi 43. člena Gradbenega zakona (Ur.l.RS, št. 199/21; v nadaljevanju: GZ-1), 282. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l.RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) in Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Ur.l.RS, št. 5/22, 10-popr; v nadaljevanju: Odlok o OPN) izdaja

PROJEKTNE POGOJE

za projektiranje objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

UREJANJE POVRŠIN NA OBMOČJU REKE HUBELJ IN POTOKA LOKAVŠČKA V OBČINI AJDOVŠČINA
2.PRIPRAVA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA IZVEDBO BRVI IN UREDITEV SOTOČJA HUBLJA IN LOKAVŠČKA

Osnovni podatki o gradnji:

Investitor:	Občina Ajdovščina	
Objekt:	2.PRIPRAVA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA IZVEDBO BRVI IN UREDITEV SOTOČJA HUBLJA IN LOKAVŠČKA	
Zahtevnost objekta:		
vrsta gradnje:		
Pooblaščenec:		
Zemljišče za gradnjo:	k. o.: 2392 Ajdovščina	parc. št.: 1029, 1030, 1031, 1033, 1035, 1036, 1311/1, 1311/9, 1313, 1318/3, 1318/5, 1318/6, 1326/9, 1326/10, 1691/1
Dokumentacija:		
Podatki o dokumentaciji:	št. proj.: /	Datum: /
Projektant (naziv družbe):		
Prostorski akti, ki veljajo na območju gradnje:	Odlok o OPN	Ur.l.RS, št. 5/22, 10/22-popr
Opis objekta: 2.DEL: PRIPRAVA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA IZVEDBO BRVI IN , UREDITEV SOTOČJA HUBLJA IN LOKAVŠČKA : (Projekt GRENNAT, Delovni paket 1, Aktivnost 1.2, Dosežek 1.2.1 in Dosežek 1.2.2.) 2.1. brv v Šturskem parku 2.2. sotočje Lokavščka in Hublja 2.3. pot ob Hublju na južnem robu mesta (v OC Rusne)		

Prostorsko izvedbeni pogoji (v nadaljevanju PIP)			
1.	<i>PIP za namensko rabo prostora</i>	49. - 64.čl.	
	- o parc. št. 1029, 1030, 1031 Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč Podrobnejša namenska raba: CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, ZP - parki Oznaka enote urejanja prostora: AJ-059 - vi, AJ-202 - zp - o parc. št. 1033 Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč Podrobnejša namenska raba: CDm - površine za mešane dejavnosti, CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, ZP - parki Oznaka enote urejanja prostora: AJ-049 - d+b, AJ-059 - vi, AJ-133 - b, AJ-202 - zp - o parc. št. 1035 in 1036 Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč Podrobnejša namenska raba: ZP - parki Oznaka enote urejanja prostora: AJ-202 - zp - o parc. št. 1311/1 Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč Podrobnejša namenska raba: BD - površine drugih območij, CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, ZP - parki Oznaka enote urejanja prostora: AJ-018 - d+b, AJ-060 - b, AJ-194 - zp - o parc. št. 1311/9 Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč Podrobnejša namenska raba: BD - površine drugih območij, IG - gospodarske cone Oznaka enote urejanja prostora: AJ-018 - d+b, AJ-076 - d+b - o parc. št. 1313 Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč Podrobnejša namenska raba: CU - osrednja območja centralnih dejavnosti Oznaka enote urejanja prostora: AJ-059 - vi - o parc. št. 1318/3, 1318/5 Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč Podrobnejša namenska raba: CU - osrednja območja centralnih dejavnosti Oznaka enote urejanja prostora: AJ-060 - b - o parc. št. 1318/6 Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč Podrobnejša namenska raba: CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, ZP - parki Oznaka enote urejanja prostora: AJ-060 - b, AJ-194 - zp - o parc. št. 1326/9, 1326/10 Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč Podrobnejša namenska raba: BD - površine drugih območij, IG - gospodarske cone Oznaka enote urejanja prostora: AJ-018 - d+b, AJ-076 - d+b - o parc. št. 1691/1 Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč, območja voda Podrobnejša namenska raba: CDi - površine za izobraževanje, ZP - parki, VC - celinske vode Oznaka enote urejanja prostora: AJ-032 - x, AJ-188 - zp, AJ-196 - zp, AJ-197 - zp, AJ-200 - zp, AJ-202 - zp, OP-42		

	Območja varovanj in omejitev:		
	- kulturna dediščina - Ajdovščina - Arheološko najdišče Castra z oznako 3 Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Ajdovščina (Uradno glasilo (Gorica), št. 4/87-157, 9/98)) - kulturna dediščina - Ajdovščina - Rizzatijeva vila z oznako 29541 Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg) - območje redkih poplav - erozijsko območje opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi - območje Natura 2000 - SI3000226 Dolina Vipave (Uredba o posebnih varstvenih območjih, območjih Natura 2000 (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13, 39/13 – OdlUS, 3/14 in 21/16)) - ekološko pomembno območje 92500 Dolina Vipave (Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)) - kanalizacijsko omrežje; varovalni pas kanalizacije - vodovodno omrežje; varovalni pas vodovoda - omrežje elektronskih komunikacij; varovalni pas elektronskih komunikacij - plinovod; varovalni pas plinovoda - javna razsvetljava; varovalni pas javne razsvetljave - elektrovod 0,4 kV; elektrovod 20 kV; varovalni pas elektrovida - omrežje elektronskih komunikacij; varovalni pas elektronskih komunikacij - javna pot 503422; varovalni pas ceste - javna pot 503421 - varovalni pas ceste - lokalna cesta 001211 - varovalni pas ceste - mestna ali krajevna cesta 001501 - varovalni pas ceste - zbirna mestna ali krajevna cesta 001321 - varovalni pas ceste - javna pot 503424 - varovalni pas ceste - mestna ali krajevna cesta 001723 - varovalni pas ceste - mestna ali krajevna cesta 001724 - mestna ali krajevna cesta 001726 - javna pot 503181 - varovalni pas ceste - javna pot 503173		
2.	dopustne namembnosti oz. dejavnosti	50. - 64.čl.	/
	Predvideno: Dopustno:		
	50.čl.: 1010 Območja stanovanj (S) (1011) stanovanjske površine (SS) - bivanje – stanovanja; - delo na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje (ne povzročajo večjih vplivov kot bivanje samo); - terciarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za krajevne potrebe stanovanjskega območja, brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje; - kvartarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za krajevne potrebe stanovanjskega območja.		
	51.čl.: 1020 območja centralnih dejavnosti C (1021) osrednja območja centralnih dejavnosti (CU) - terciarne dejavnosti; - kvartarne dejavnosti; - poslovni prostori (npr. pisarne); - bivanje oziroma stanovanja; - proizvodne dejavnosti brez prekomernih vplivov na okolje in brez zunanjih deponij (npr. založništvo, knjigoveštvo in sorodne dejavnosti...). (1022) površine za izobraževanje (CDi)		

	- predšolsko varstvo oziroma vzgoja; - vse vrste izobraževanja, znanstveno in raziskovalno delo; - dejavnosti društev; - rekreacija; - socialno varstvo.		
	(1022) površine za mešane dejavnosti (CDm) - proizvodne dejavnosti; - trgovina, storitve, gostinstvo; - gradbeništvo; - poslovni prostori (pisarne); - kvartarne dejavnosti; - šport in rekreacija; - bivanje samo skupaj z dejavnostmi (ne samostojno).		
	52.čl.: (1032) gospodarske cone (IG) - proizvodne dejavnosti; - trgovina, storitve, gostinstvo; - gradbeništvo; - poslovni prostori (npr. pisarne); - kvartarne dejavnosti; - šport in rekreacija; - v območju bivanje ni dopustno.		
	53.čl.: (1042) površine drugih območij (BD) - trgovina in storitve(npr. nakupovalna središča), gostinstvo; - poslovni prostori raznih dejavnosti (pisarne); - dejavnosti rekreacije, zabave, sprostitve; - v območju ni dopustno bivanje, razen stanovanje za lastnika oziroma upravljavca obstoječega gostinskega objekta.		
	54.čl.: (1052) parki (ZP) - rekreacija in oddih na javnih parkovnih površinah. 62.čl.: (4011) celinske vode (VC) - vodnogospodarske dejavnosti.		
3.	PIP za vrste dopustnih objektov glede na namen:	65. čl.	/
	• (1011) stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi (SS) - 111 Enostanovanjske stavbe, - 112 Večstanovanjske stavbe, - 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, - 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo dom za starejše osebe, materinski dom, hospic, bivalne skupnosti in podobno, - 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča, - in njim sorodni objekti. Dopustne dodatne vrste objektov glede na namen za krajevne potrebe stanovanjskega območja: - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo kavarna ali slaščičarna (površina do 200,00 m2 BTP) oziroma bife do 70,00 m2 BTP - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, - 12203 Druge poslovne stavbe, - 12301 Trgovske stavbe (do 300,00 m2 BTP objekta ali dela objekta), - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 150,00 m2 BTP objekta ali dela objekta), - 12620 Muzeji in knjižnice: samo galerije, knjižnice, - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje in glasbene šole, - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate,		

	- 12650 Stavbe za šport: samo za potrebe območja, - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov, - 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem, - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine, - in njim sorodni objekti.
	• (1021) površine za centralne dejavnosti (CU) - 111 Enostanovanjske stavbe, - 112 Večstanovanjske stavbe, - 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, - 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo dom za starejše osebe, materinski dom, hospic, bivalne skupnosti in podobno, - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, - 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, - 12201 Stavbe javne uprave, - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, - 12203 Druge poslovne stavbe, - 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice), - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, - 12420 Garažne stavbe, - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, - 12620 Muzeji in knjižnice, - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, - 12650 Stavbe za šport, - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov, - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo stavbe za nastanitev policistov in gasilcev s spremljajočim programom, - 24110 Športna igrišča, garderobe, - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine, - in njim sorodni objekti. Dopustne dodatne vrste objektov glede na namen za krajevne potrebe območja: - 12303 Bencinski servisi, - 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo skladišča, dopustna za potrebe osnovne dejavnosti, - 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (površina do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta) - in njim sorodni objekti.
	• (1022) površine za izobraževanje (CDi) - 12203 Druge poslovne stavbe, - 12620 Muzeji in knjižnice. - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, Dopustne dodatne vrste objektov glede na namen za krajevne potrebe območja: - 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo študentski in dijaški domovi, internati, - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo za prehrano dijakov in študentov, - 12201 Stavbe javne uprave, - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti. - 12420 Garažne stavbe: samo garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča,

	- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate, - 12650 Stavbe za šport, - 24110 Športna igrišča, - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine, - in njim sorodni objekti.
	(1022) površine za mešane dejavnosti (CDm) – 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, – 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, – 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, – 12201 Stavbe javne uprave, – 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, – 12203 Druge poslovne stavbe, – 12301 Trgovske stavbe, – 12302 Sejemske dvorane, razstavišča, – 12303 Bencinski servisi, – 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, – 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe: samo stavbe in terminali na železniških in avtobusnih postajah in z njimi povezane stavbe, – 12420 Garažne stavbe, – 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice, – 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo za potrebe osnovne dejavnosti objekta. – 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, – 12620 Muzeji in knjižnice – 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo predšolska vzgoja, – 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, – 12650 Stavbe za šport, – 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo stavbe za nastanitev policistov in gasilcev s spremljajočim programom, – 24110 Športna igrišča, – 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, – 21301 Letališke steze in ploščadi in njim sorodni objekti. 2. Dopustne dodatne vrste objektov glede na namen za krajevne potrebe območja: – 111 Enostanovanjske stavbe, – 112 Večstanovanjske stavbe in njim sorodni objekti.
	• (1032) gospodarska cona (IG) - 12303 Bencinski servisi, - 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, - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo stavbe za nastanitev policistov in gasilcev s spremljajočim programom, - 24203 Objekti za ravnanje z odpadki: samo zbirni center za odpadke - in njim sorodni objekti. 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.		
	• (1042) površine za trgovino in storitve (BD) - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, - 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, - 1220 Poslovne in upravne stavbe, - 12301 Trgovske stavbe (do 100,00 m² BTP objekta ali dela objekta), - 12302 Sejemske dvorane, razstavišča, - 12303 Bencinski servisi, - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, - 12420 Garažne stavbe, - 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice, - 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo skladišča za potrebe osnovne dejavnosti, - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, - 12620 Muzeji in knjižnice, - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, - 12650 Stavbe za šport, - 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov, - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo stavbe za nastanitev gasilcev s spremljajočim programom, - 24110 Športna igrišča, - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas - in njim sorodni objekti.		
	• (1052) površine parkov (ZP) - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine - in njim sorodni objekti.		
4.	PIP za vrste gradenj ter drugih posegov in ureditev	66. – 71.čl.	/
	Predvideno: 66.čl.: Dopustno: Na območjih za poselitev so dopustne naslednje vrste gradenj, posegov ali ureditev: - za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave, odstranitve objektov; - spremembe namembnosti obstoječih objektov v dejavnosti, ki so določene s PIP za posamezno podrobnejšo namensko rabo prostora; - novogradnje objektov; - postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s tabelo št. 3, ki je sestavni del tega odloka; - gradnja infrastrukture (npr. prometno, komunalno, energetska, telekomunikacijsko omrežje in naprave); - vodnogospodarske ureditve; - ureditve javnih površin; - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (npr. ograje, oporni zidovi, objekti za zadrževanje plazov);		

	- drugi gradbeni posegi (npr. trajno reliefno preoblikovanje terena, gradbeni posegi za opremo odprtih površin in drugi gradbeni posegi, ki niso uvrščeni drugje. Na površinah celinskih voda so dopustne naslednje vrste gradenj, posegov ali ureditev: - gradnja infrastrukture (prometno, komunalno, energetska, telekomunikacijsko omrežje in naprave); - vodnogospodarske ureditve; - gradnja infrastrukture za preprečitev nesreč in ogroženosti; - postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s tabelo št. 3, ki je sestavni del tega odloka. - Ureditve vodotokov in hudournikov morajo biti izvedene sonaravno in v skladu z usmeritvami hidrotehnične stroke. Drevesa in grmovje ob vodotokih je treba ohranjati oziroma med izvajanjem posega ali takoj po njem površine sanirati ali renaturirati		
5.	PIP za oblikovanje	73.čl.	/
	PIP za urbanistično oblikovanje	74. – 77.čl.	/
	75.čl.: Odmiki osnovnih in spremljajočih objektov Predvideno: Dopustno: Odmiki objektov od regulacijske linije in sosednjih zemljiških parcel so določeni v PIP za ureditvene enote. Novi objekti morajo biti odmaknjeni od obstoječih stanovanjskih objektov na sosednjih parcelah najmanj za 1,5-kratnik višine novega objekta. Najmanjši odmik novega objekta od obstoječega stanovanjskega objekta na sosednji parceli ne sme biti manjši od 8 m. Manjši odmik je dopusten v soglasju z lastnikom sosednjega objekta in zagotovljenih požarno-varstvenih ter zdravstveno-higienskih pogojih. Stavbe morajo biti odmaknjene od gozdnega roba vsaj 20 m, ostali objekti in ureditve, ki so na nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od nove meje gozda vsaj 1 m. S soglasjem javne gozdarske službe je možna tudi gradnja bliže gozdnemu robu.		
	PIP za urbanistično oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov	76. – 77. čl.	/
	76.čl.: Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov Predvideno: Dopustno: Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov (npr.: pomožni objekti namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov in sorodni) morajo biti: - najmanj 4 m od meje zemljišča namenjenega gradnji ali regulacijske linije; - manjši odmik je dopusten s pisnim soglasjem sosedu oziroma upravljavca javne površine ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta; - večje odmike je treba zagotoviti v primeru rekonstrukcije ali novogradnje ceste in jih določi upravljavec javne površine. Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov (npr.: majhna stavba, majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave, manjša komunalna čistilna naprava, nepretočna greznica, rezervoar, vodnjak, vodomet, samostojno parkirišče, športno igrišče na prostem, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode ter namakanje, pomožni letališki in pomožni objekt na smučišču in sorodni objekti) morajo biti: - najmanj 2 m od meje zemljišča namenjenega gradnji ali regulacijske linije; - manjši odmik je dopusten s pisnim soglasjem sosedu oziroma upravljavca javne površine ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta; - večje odmike je treba zagotoviti v primeru rekonstrukcije ali novogradnje ceste in jih določi upravljavec javne površine. Nezahtevni in enostavni objekti (npr.: pomožni objekt v javni rabi, podporni zid, pomožni komunalni objekt, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot,		

pešpot, gozdna pot, pomol, objekt za oglaševanje ter sorodni) so lahko postavljeni do parcelne meje s pisnim soglasjem sosedu oziroma upravljavca javne površine ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta. Ograje je dopustno postaviti do meje zemljiške parcele brez soglasja sosedu, vendar le, če se z gradnjo in uporabo ne posega na sosednje zemljišče.		
77.čl.: Namestitev naprav kot investicijska in vzdrževalna dela Dopustno: Enostavne naprave za proizvodnjo električne energije je dopustno namestiti: - na ali v zgradbo ali gradbeno-inženirski objekt – v tem primeru enostavna naprava ne sme presegati višine zgradbe; - na zemljišče namenjeno gradnji – v tem primeru naprava ne sme presegati višine zgradbe, odmik enostavne naprave od zgradbe pa ne sme biti večji od višine zgradbe. Klimatske naprave, vetrnice za proizvodnjo električne energije in podobne naprave ni dopustno nameščati na fasade, ki so ob ulici.		
PIP za arhitekturno oblikovanje	78. – 89.čl.	/
79.čl.: Klet oz. podzemne etaže Osnovni in spremljajoči objekti so lahko podkleteni. Kletnih etaž je lahko več, razen pri omejitvah zaradi geomehanskih razmer, varstva podtalnice ali drugih razlogov. Površina kleti je lahko večja od tlorisa pritličja, če se s tem ne onemogoča ohranitev ali zasaditev dreves in grmovnic v skladu z varovanimi vrednotami. Odmik kleti od parcelne meje mora biti najmanj 4 m, manjši odmik je dopusten s pisnim soglasjem sosedu...		
85.čl.: Podporni zidovi: Dopustno: višine nad 1,5m: za potrebe javne gospodarske infrastrukture se v naseljih priporoča v terasah/kaskadah. Pri gradnji podpornih zidov, višjih od 2,2 m, za zasebne potrebe in ob javni površini, zgornji rob podpornega zida ne sme presegati navidezne ravnine v nagibu 1:1, katere slednica je regulacijska linija na višini 2,2 m nad koto urejene javne površine. Prekomerni negativni vplivi (npr. preliv meteorne vode, spiranje zemlje ali kamenja ipd. vplivi) iz višje ležečih zemljišč morajo biti preprečeni.		
PIP za arhitekturno oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov	86. – 89.čl.	/
86.čl.: Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti izvedeni tako, da so lahko odstranljivi in je po njihovi odstranitvi možna enostavna vzpostavitev prejšnjega stanja v prostoru.		
87.čl.: Ograje Višina ograje ob javni površini je dopustna do višine 1,2 m. Višje ograje so ob javni površini dopustne le kot protihrupne ali zaščitne ograje. Medsosedska ograja je dopustna do višine 2,0 m. Oblikovanje ograj ob javnih površinah v ureditvenih enotah »v« – vas naj se zgleduje po tradicionalnih primerih ograjevanja parcel.		
88.čl.: Škarpe in podporni zidovi Gradnja podpornih zidov je dopustna na nagnjenem terenu, ko je potrebna trdnjša ureditev brežin in druge rešitve niso izvedljive oziroma ne zagotavljajo varnosti. Gradnja podpornega zida ob medsosedski meji je dopustna, če ni možna drugačna ureditev višinskih razlik na meji in se lastniki zemljišč o tem sporazumejo. Prekomerni negativni vplivi (npr. preliv meteorne vode, spiranje zemlje ali kamenja ipd. vplivi) iz višje ležečih zemljišč morajo biti preprečeni.		
PIP za oblikovanje v ureditvenih enotah	90. – 104.čl.	/
95.čl.: vi – ureditvena enota vile: Merila in pogoji za stanovanjske objekte, terciarne in kvartarne dejavnosti: - faktor zazidanosti (FZ) do 0,3; - v posamezni vili so dopustna največ štiri stanovanja; - odmiki:		

	• najmanj 4 m od regulacijske linije in meje sosednje zemljiške parcele oziroma meje zemljišča namenjenega gradnji; • manjši odmik je dopusten s pisnim soglasjem upravljavca javne površine oziroma lastnika sosednje zemljiške parcele ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta; - višina: • do $K+P+1+M$, višina strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu je lahko do 80 cm; • ali do $K+VP+M$, višina strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu je lahko do 180 cm, kota pritličja pri vhodu do 100 cm nad urejenim terenom; • na nagnjenem terenu lahko prednja fasada kletne etaže v celoti sega nad urejen teren, dopustna največja višina vidne fasade je lahko do tri polne etaže. Nezahtevni in enostavni objekti: odmiki so določeni v pogojih za urbanistično oblikovanje, arhitekturno oblikovanje je določeno v pogojih za arhitekturno oblikovanje.
	97.čl.: x - ureditvena enota posamični objekti s svojstvenim oblikovanjem: (1) Oblikovanje v ureditveni enoti s svojstvenim oblikovanjem je svobodno – svojstveno. Za ureditveno enoto s svojstvenim oblikovanjem (x), ne veljajo skupna merila in pogoji za oblikovanje objektov in posegov v prostor. (2) Odmiki: najmanj 6 m od meje sosednje zemljiške parcele, odmik najmanj 4 m je dopusten za nižje dele stavbe, ki imajo višino kapne lege oziroma roba venca do 8 m nad urejenim terenom. Manjši odmik od 4 m je dopusten v območjih ohranjanja kulturne dediščine, kjer so objekti lahko z eno ali več stranicami postavljeni na parcelno mejo. (3) Oblikovanje novih objektov je lahko svojstveno (posebno), vendar naj se pri tem vzdržuje skladno razmerje z okolico, merili, stavbnimi razmerji ter načeli sestavljanja stavbnih volumnov značilnih in kakovostnih prvin arhitekture širšega območja. (4)
	98.čl.: b - bloki (zazidava prostostoječih objektov ali objektov v nizu srednjega merila): - faktor zazidanosti (FZ) 0,3; - odmiki: • najmanj 6 m od meje sosednje zemljiške parcele oziroma regulacijske linije; • manjši odmik (4 m) je dopusten za nižje dele stavbe, ki imajo višino kapne lege oziroma roba venca do 9 m nad urejenim terenom, manjši odmiki niso dopustni; - višina: največ $K+P+4+M$, pritličje pri vhodu je lahko največ 100 cm nad terenom; - dozidave stanovanjskih blokov oziroma stolpičev morajo biti oblikovane in izvedene enotno za cel objekt; - dozidave vhodov so dopustne za skupne potrebe stanovalcev (npr. vetrolov, vhodni prostor z nabiralniki, prostor za odpadke ali kolesarnica ipd.), dopustne so tudi razširitve bivalnih prostorov z zimskimi vrtovi; - v sklopu rekonstrukcije strehe je dopustno mansardne prostore urediti v bivalne površine, rekonstrukcija mora biti izvedena tako, da je streha oblikovana in izvedena enotno za cel objekt; - zasteklitve balkonov morajo biti izvedene enotno za cel objekt. -
	99.čl.: d - ureditvena enota dvoranski objekt : - odmiki: • najmanj 6 m od meje sosednje zemljiške parcele, odmik najmanj 4 m je dopusten za nižje dele stavbe, ki imajo višino kapne lege oziroma roba venca do 9 m nad urejenim terenom, manjši odmiki niso dopustni, razen za rastlinjake, kjer je dopustna postavitev do parcelne meje s pisnim soglasjem sosedaj; • objekti na dveh sosednjih lastniških zemljiščih oziroma zemljiščih namenjenih gradnji se lahko medsebojno stikajo, ko se lastnika sosednjih zemljiških parcel sporazumeta za takšno ureditev in so pri tem zagotovljeni vsi pogoji za varnost, rabo in vzdrževanje objekta; - višina: največji vertikalni gabarit znaša $K+P+1$, pri čemer je lahko višina strešnega venca oziroma kapi največ 12 m nad urejenim terenom, večja višina je dopustna pri tehnoloških zahtevah, ki terjajo

	večjo višino od 12 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; - poslovne stavbe (pisarne) naj se postavijo bližje ulici ali odprtim javnim površinam; - parkirišča za dejavnosti je treba v celoti zagotoviti na zemljišču namenjenem gradnji. Za poslovne objekte je dopustno oblikovanje v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji za ureditveno enoto (b) bloki.	
	103.čl.: zp - ureditvena enota parkovne površine: - dopustne so parkovne ureditve, ureditve otroških igrišč, postavitve urbane opreme; - postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe parka, sprostitev, pasivne rekreacije in kulture; - odstranitev visokodebelne vegetacije je dopustna kot sanitarna sečnja ali pri javnih ureditvah, odstranitve dreves je treba nadomestiti; - vodnogospodarske ureditve; - gradnja stavb ni dopustna.	
	PIP za oblikovanje drugih posegov	105. – 109.čl.
	106.čl.: Ureditve kampov in šotorišč so dopustne na površinah primarne rabe prostora, objekti kampa (npr. recepcija, sanitarije...) pa morajo biti urejeni na stavbnih zemljiščih. Dopustne so spremembe namembnosti obstoječih objektov za potrebe kampov.	
6.	PIP za parcelacijo	110.čl.
	Pri določanju velikosti in oblike zemljišča namenjenega gradnji je treba upoštevati: - namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov; Parcela namenjena gradnji zajema celotno investitorjevo stavbno zemljišče, če je po naravnih danostih v celoti zazidljivo in če obseg in oblikovanost preostalega nezazidanega stavbnega zemljišča ne omogočata oblikovanja še vsaj ene parcele namenjene gradnji. Pri posamični gradnji na večji zemljiški parceli ali na več zemljiških parcelah, ki so stavbno zemljišče, je treba zagotoviti dostop do vseh potencialnih gradbenih parcel na preostalem delu zemljiških parcel. Posamična gradnja ne sme onemogočiti dostopa do preostalih zazidljivih stavbnih zemljišč.	
7.	PIP za gospodarsko javno infrastrukturo	111. – 127.čl.
	112.čl.: Za priključitev je treba pridobiti pogoje in soglasje upravljavca posamezne gospodarske javne infrastrukture.	
	PIP za prometno urejanje	113 – 119. čl.
	113.čl.: Ulični prostor oziroma javna prometna površina je v naseljih določena z regulacijskimi linijami. Širina javne prometne površine se lahko razširi pri rekonstrukciji ceste in s tem povezane ureditve uličnega prostora. Poleg regulacijske linije je treba pri posegih upoštevati minimalne pogoje za ureditev prometnih površin, ki so: - v naseljih v območjih obstoječe strnjene zazidave je minimalna širina ulice 6 m, razen v območjih varstva kulturne dediščine, kjer se ohranja značilna gradbena linija obstoječe zazidave. Minimalna širina ulice se upošteva pri določitvi odklikov objektov od javne površine. Če je obstoječa širina ulice manjša, se upošteva navedena širina za možno razširitev ulice tako, da se na vsaki strani ulice upošteva polovica do minimalne širine ulice; - v naseljih na območjih novogradenj je najmanjša širina ulice 10 m oziroma 5 m na vsako stran od osi ceste, kar predstavlja regulacijsko linijo. Ob javnih površinah, kjer regulacijska linija ni določena, se upoštevajo določbe za regulacijsko linijo. Pri odstopanju med zemljiško-katastrskim prikazom in dejanskim stanjem v prostoru se meja med javno in zasebno površino določi na podlagi geodetske izmere, načrtovanih ureditev in pogojev upravljavca.	

	117.čl.: Občinske ceste Za vsak poseg v varovalni pas kategoriziranih občinskih cest je treba pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca občinskih cest. Varovalni pas občinskih cest se meri od zunanjega roba cestnega sveta in je na vsako stran širok: - pri lokalnih cestah (LC) 10 m, - pri javnih poteh (JP) 5 m, - pri javnih poteh za kolesarje (KJ) 2 m.												
	118.čl.: Državne ceste Za vsak poseg v varovalni pas državnih cest je treba v skladu z zakonom o javnih cestah ter zakonom o graditvi objektov pridobiti projektne pogoje in soglasja upravljavca državnih cest. Varovalni pas državne ceste se meri od zunanjega roba cestnega sveta in je na vsako stran širok: - pri hitrih cestah 35 m, - pri glavnih cestah 25 m, - pri regionalnih cestah 15 m, - pri državnih kolesarskih poteh 5 m. Investitorji novih stanovanjskih objektov, ki so načrtovani na območju, ki je obremenjeno s hrupom zaradi prometa na HC, morajo zagotoviti ustrezno pasivno zaščito v skladu s Pravilnikom o zaščiti pred hrupom v stavbah (Ur. l. RS, št. 10/12).												
	119.čl.: Parkirišča Parkirišča za dejavnosti je treba zagotoviti na lastnem zemljišču. Odstopanja so možna za obstoječe dejavnosti centralnega značaja v strnjenih delih naselij v okviru določbe tega člena. Odstopanja niso dopustna za gospodarske dejavnosti in stanovanja. Izjemoma je dopustna zagotovitev parkirnih prostorov na javnih parkirnih površinah na podlagi soglasja upravljavca. Zagotavljanje parkirišč na javnih površinah ali na drugih (bližnjih) zemljiščih je možno za že obstoječe in nove dejavnosti v gosteje zazidanih delih naselij, kjer ni možnosti za zagotovitev novih površin za parkiranje, dejavnost pa ima centralni značaj. Občinska uprava oziroma upravljavec soglasje izda, ko javne parkirne površine zadoščajo, ali ko nosilec dejavnosti zagotovi sofinanciranje izgradnje novih javnih parkirnih površin. Za izračun števila parkirišč glede na dejavnosti oziroma namembnosti objekta veljajo naslednja merila: <table border="1" data-bbox="215 1220 1380 1960"> <tr> <td>poslovni prostori, uprava delo s strankami</td><td>1 PM/20 m2 neto površine</td></tr> <tr> <td>trgovina</td><td>1 PM/30 m2 koristne/prodajne površine oziroma min. 2 PM na posamezen lokal oziroma trgovino za posamično lokacijo</td></tr> <tr> <td>gostinstvo</td><td>najmanj 5 PM na posamezen lokal površine nad 50 m2 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</td></tr> <tr> <td>kino, kulturni dom, gledališče ipd.</td><td>1 PM/10 sedežev</td></tr> <tr> <td>športno rekreacijska igrišča</td><td>1 PM/250 m2 igralne površine in 1 PM/10 obiskovalcev</td></tr> <tr> <td>športne dvorane in drugi prireditveni objekti</td><td>1 PM/15 m2 BEP</td></tr> </table> Parkirišča za osebna vozila na območjih z namensko rabo S, C, B in Z, ki po površini presegajo 24 PM ali 500 m2, je treba členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami ali zasaditi po 1 drevo na 6 PM in	poslovni prostori, uprava delo s strankami	1 PM/20 m2 neto površine	trgovina	1 PM/30 m2 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 m2 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	kino, kulturni dom, gledališče ipd.	1 PM/10 sedežev	športno rekreacijska igrišča	1 PM/250 m2 igralne površine in 1 PM/10 obiskovalcev	športne dvorane in drugi prireditveni objekti	1 PM/15 m2 BEP
poslovni prostori, uprava delo s strankami	1 PM/20 m2 neto površine												
trgovina	1 PM/30 m2 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 m2 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												
kino, kulturni dom, gledališče ipd.	1 PM/10 sedežev												
športno rekreacijska igrišča	1 PM/250 m2 igralne površine in 1 PM/10 obiskovalcev												
športne dvorane in drugi prireditveni objekti	1 PM/15 m2 BEP												

	jih členiti s spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi. Zahteva ne velja za začasna parkirišča v času prireditve. Parkirišča izven ureditvenih območij naselij naj se fizično omejijo, tako da se prepreči neurejeno parkiranje preko meje parkirišča.		
	PIP za komunalno in energetska opremljanje	121. – 127. čl.	/
	121.čl.: Vodovod, kanalizacija Za vsak poseg v varovalni pas vodovoda in kanalizacije, ki znaša 1,5 m na vsako stran od osi voda, je treba pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca te infrastrukture.		
	123.čl.: Prenosno elektroenergetsko omrežje in naprave Širina varovalnega pasu prenosnega elektroenergetskega omrežja meri na vsako stran od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje transformatorske postaje: - za nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV – 15 m. Za vsak poseg v območje varovalnih pasov prenosnih daljnovodov ali RTP je treba pridobiti pogoje in soglasje sistemskega operaterja prenosnega elektroenergetskega omrežja.		
	124.čl.: Plinovodno omrežje Pogoje in soglasja za izvedbo začasne oskrbe z UNP in priključitve na distribucijsko omrežje zemeljskega plina izdaja sistemski operater distribucijskega omrežja zemeljskega plina. Varovalni pas prenosnega plinovodnega omrežja je zemljiški pas v širini 100 m na vsako stran od osi plinovoda. Varovalni pas distribucijskega plinovodnega omrežja pa je zemljiški pas v širini 5 m na vsako stran od osi plinovoda.		
8.	PIP za grajeno javno dobro	128.čl.	/
	Na območjih grajenega javnega dobra so posegi v prostor dopustni pod pogoji in s soglasjem upravljavca teh površin ali objektov.		
9.	PIP za ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, varstvo okolja in varstvo naravnih dobrin	129. – 135. čl.	/
	129.čl.: PIP za ohranjanje narave Ohranjanje naravnih kakovosti se zagotavlja na celotnem območju občine. Na območjih ohranjanja narave (naravne vrednote, ekološko pomembna območja in območja Natura 2000) je za vse posege treba pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje, ki ga izda pristojno ministrstvo.		
	130.čl.: PIP za varstvo kulturne dediščine Za vse posege v kulturni spomenik ali vplivno območje spomenika, za posege v varstveno območje dediščine ter za posege v registrirano nepremično dediščino in njeno vplivno območje je treba pri pristojni službi za varstvo kulturne dediščine pridobiti kulturno-varstvene pogoje in kulturno-varstveno soglasje.		
	134. -135.čl.: PIP za varstvo voda Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je treba pridobiti vodno soglasje.		
10.	PIP za varstvo voda	134.-135.čl.	
	Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je treba pridobiti vodno soglasje. (1) Pri urejanju prostora in izvajanju posegov v obvodnem prostoru je treba upoštevati varstvene pasove vodotokov. V tem pasu mora biti omogočen dostop in vzdrževanje vodotoka, vključno z zagotovitvijo razmer za gasilske intervencije, za reševanje iz vode ter za postavitev lovilnih pregrad za prestrzanje in odstranjevanje nevarnih snovi. (2) Graditev v varstvenem pasu vodotokov ni dopustna. (3) Na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljeno posegati v prostor, razen za dopustne izjeme po zakonu o vodah: - gradnjo objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na javno infrastrukturo;		

	- zacevljanje ali prekrivanje vodotokov je dovoljeno le na krajših razdaljah, ki omogočajo dostop oziroma prehod preko vodotoka, kadar gre za objekt javne prometne infrastrukture (most, prepust na javnih cestah in poteh); - gradnjo objektov grajenega javnega dobra; - za ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda; - za ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave; - gradnjo objektov, potrebnih za rabo voda, ki jih je za izvajanje vodne pravice nujno zgraditi na vodnem oziroma priobalnem zemljišču (npr. objekt za zajem ali izpust vode), zagotovitev varnosti plovbe in zagotovitev varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih; - gradnjo objektov, namenjenih varstvu voda pred onesnaženjem; - gradnjo objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali ter premoženja in izvajanju nalog policije; - za poseganje v prostor je na priobalnem zemljišču v tlorisni širini od 15 m od meje vodnega zemljišča do zunanje meje priobalnega zemljišča na vodah 1. reda zunaj območij naselja dovoljeno tudi za gradnjo pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov na podlagi vodnega soglasja. (4) Pri prostorskem načrtovanju je treba upoštevati obstoječe vodne pravice podeljene v skladu s predpisi o vodah.		
11.	<i>PIP za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami</i>	<i>136. – 140.čl.</i>	<i>/</i>
	Poplavna območja 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. Za zagotavljanje poplavne varnosti in ohranjanje poplavnega režima so posegi na poplavnih območjih v skladu z določili 86. člena ZV-1 prepovedani. 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,. Za vrste dopustnih namembnosti oziroma dejavnosti, vrste gradenj ter drugih posegov in ureditev ter za urbanistično in arhitekturno oblikovanje veljajo skupni prostorski izvedbeni pogoji.		
	139.čl.: Erozijsko območje : Za posege na erozijskih območjih je treba pridobiti soglasje pristojnih služb.		
12.	<i>Opozorilo glede veljavnosti projektnih pogojev:</i>		
	Projektni pogoji veljajo do uveljavitve sprememb in dopolnitev prostorskega akta, oz. do sprejetja novega akta.		

Marica Žen Breclj univ.dipl.inž.arh.
Občinska urbanistka

poslati: