

OBČINA AJDOVŠČINA OBČINSKI SVET

Na podlagi 124. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) in 94. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22 in 22/25) je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za prenovo naselja Vipavski Križ

I. del: Splošne določbe

1. člen (splošno)

(1) S tem odlokom se na podlagi Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za prenovo naselja Vipavski Križ št. 3503-6/26-6 (Uradni list RS, št. 84/25) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za prenovo naselja Vipavski Križ (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelan v skladu z naslednjimi predpisi:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25),
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3),
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25),
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22),
- Tehnična smernica TSG-V-006:2022 Razvrščanje objektov,
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22, 10/22-popr. in 110/25; v nadaljnjem besedilu: OPN).

(3) Poleg določb tega odloka se pri graditvi objektov in pri drugih posegih v prostor upošteva tudi ostale veljavne predpise, ki določajo javnopravni režim v prostoru. Dolžnost upoštevanja teh pravnih režimov velja tudi v primeru, kadar to ni navedeno v tem odloku.

2. člen (sestavni deli OPPN)

(1) OPPN vsebuje besedilni in grafični del.

(2) Besedilni del OPPN je vključen v ta odlok.

(3) Grafični del vsebuje naslednje risbe:

- Risba 1: Izsek iz OPN – PNRP: izsek iz prikaza območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev,
- Risba 2: Izsek iz OPN – GJI: izsek iz prikaza območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture,
- Risba 3: Širša situacija: prikaz lege prostorske ureditve na širšem območju ter prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,
- Risba 4: Obstoječa situacija,
- Risba 5: Ureditvena situacija,
- Risba 6: Situacija infrastrukture,
- Risba 7: Varstva in varovanja.

II. del: Opis prostorske ureditve

3. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora VI-01, in sicer zemljiške parcele v k. o. 2391 Vipavski Križ: številka 17/3, 17/5, 17/6, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 19, 20, del 21, 25/3, 25/4, 1902/2, 1904/2, del 1910, del 1917, 1933/2, 1933/4, 1934/1, 1934/2, 1935/3, 1936/1, 1936/2, 1937, 1939/1, 1939/2, 1939/3, 1940, 1941, 1942/1, del 1942/3, 2771/2, 2771/3, 2771/4, 2771/6, 2782/1, 2782/3, del 2782/4, 2782/5, 3800, 3801, 3802, 3803, 3804, 3805, 3806, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3844/1, 3845/2, 3846, 3847, 3848, 3849, 3850, 3851, 3852, 3853, 3854, 3855, 3856, 3857, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868, 3869, 3870, 3871, 3872, 3873, 3874/1, 3874/2, 3875, 3876, 3877, 3878, 3879, 3880, 3881, 3882, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891, 3892, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897, 3898, 3899, 3900, 3901, 3902, 3903 in 3904.

(2) Obseg območja OPPN je razviden v grafičnem delu OPPN.

4. člen (prostorske enote)

Območje OPPN je razdeljeno na 9 prostorskih enot. Okvirna območja prostorskih enot so prikazana v grafičnem delu OPPN ter označena z oznakami »PE« in s številkami od 1 do 9:

- PE1: grad,
- PE2: trg,
- PE3: samostan,
- PE4: stanovanjska pozidava,
- PE5: cerkev,
- PE6: kaplanija,
- PE7: zunaj zidu,
- PE8: vrtovi,
- PE9: zahodni del.

III. del: Umestitev načrtovane ureditve v prostor

1. poglavje: Vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji

5. člen (vplivno območje)

(1) V času gradenj zajema vplivno območje OPPN zemljišča znotraj območja OPPN ter zemljišča zunaj območja, potrebna za gradnjo infrastrukture.

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

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

6. člen (povezave s soslednjimi območji)

(1) Območje se primarno prometno povezuje preko obstoječe ceste (javna pot št. 503271) proti Ajdovščini.

- (2) Območje se s komunalno infrastrukturo priključuje na obstoječe javno omrežje.
- (3) Potrebna družbena infrastruktura je na voljo v mestu Ajdovščina in v Vipavskem Križu.
- (4) Vzpostavi se javno krožno pot okrog območja OPPN, tako da se poveže severni vhod v vas, igrišče vzhodno od vasi, pot, ki vodi do južnega vhoda, dostop na skrajnem zahodnem robu vasi in parkirišče na severni strani vasi. Krožna pot se locira v bližino vasi, kolikor je mogoče, glede na lastniške pravice.

2. poglavje: Rešitve načrtovanih objektov in površin

7. člen (vrste dopustnih gradenj)

- (1) V območju OPPN so dopustne rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitve in spremembe namembnosti objektov.
- (2) Spremembe namembnosti so dopustne samo v dopustne objekte v skladu z 10. členom tega odloka.
- (3) Dopustne so novogradnje objektov, ki niso stavbe.
- (4) Ne glede na prejšnji odstavek so novogradnje stavb dopustne na lokacijah, ki so na risbi št. 5 Ureditvena situacija označene kot »zapolnitve« in na lokacijah obstoječih stavb. Zapolnitve na risbi so oštevilčene s številko v kvadratu. V odloku se ta številka navaja v oklepajih pri navedbah parcelnih števil.

8. člen (parcelacija in umeščanje)

- (1) Obstoječa parcelacija se ohranja.
- (2) Gradnja stavb je dopustna brez odmikov od meje zemljiške parcele ali stavb.
- (3) Stavbe lahko presegajo zemljiško parcelo s strešnimi venci, napušči in nadstreški nad zemljiško parcelo, ki je javno dobro. Za te elemente stavbe je treba pridobiti ustrezno dokazilo o pravici graditi.
- (4) Zunanji rob fasade obodnega zidu novogradnje, ki meji na javno dobro, se locira ob parcelni meji.
- (5) Stavba na parc. št. 3902 (4) se ohranja v obstoječem tlorisnem gabaritu stika s terenom.

9. člen (omejitve gostote pozidave)

- (1) Gradnje v območju OPPN morajo zadostiti predpisanim faktorjem, kot so določeni v tem členu.
- (2) Faktor zazidanosti, ki je v odstotkih izraženo razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino gradbene parcele, je največ 100.
- (3) Faktor zelenih površin, ki je delež gradbene parcele namenjen vegetaciji, je najmanj 0.
- (4) Faktor prekrite površine, ki je razmerje med prekrto površino gradbene parcele in celotno površino gradbene parcele, je največ 100.
- (5) Faktor raščene površine, ki je razmerje med raščeno površino gradbene parcele in celotno površino gradbene parcele, je najmanj 0.

10. člen

(vrste dopustnih objektov)

(1) V območju OPPN je dopustna gradnja samo objektov, ki so navedeni v tem členu. Nazivi vrst objektov so v skladu z uredbo oziroma smernico iz četrte oziroma pete alineje drugega odstavka 1. člena tega odloka. Navedena klasifikacijska raven dopustnih objektov vključuje tudi vse nižje klasifikacijske ravni.

(2) V vseh prostorskih enotah so dopustni objekti, ki so:

- 1273 Kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev,
- 21 Objekti prometne infrastrukture,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 24203 Objekti za ravnanje z odpadki: samo ekološki otok,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- 24207 Nepokrita prezentirana arheološka najdišča in ruševine.

(3) V PE1 so dopustni tudi objekti, ki so:

- 121 Gostinske stavbe,
- 122 Poslovne in upravne stavbe,
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti: razen avtopralnice in avtomehanične delavnice,
- 1241 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe,
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena,
- 1272 Obredne stavbe,
- 12744 Sanitarije.

(4) V PE3 so dopustni objekti samo za potrebe dejavnosti samostana, ki so:

- 11 Stanovanjske stavbe,
- 121 Gostinske stavbe,
- 122 Poslovne in upravne stavbe,
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti: razen avtopralnice in avtomehanične delavnice,
- 1241 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo rezervoarji do 20 m³ prostornine, visoki do 3 m in stavbe do 50 m²,
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena,
- 1272 Obredne stavbe,
- 12743 Zaklonišča,
- 12744 Sanitarije.

(5) V PE4, PE6 in PE9 so dopustni tudi objekti, ki so:

- 11 Stanovanjske stavbe,
- 121 Gostinske stavbe,
- 122 Poslovne in upravne stavbe,
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti: razen avtopralnice in avtomehanične delavnice,
- 1241 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo rezervoarji do 20 m³ prostornine, visoki do 3 m in stavbe do 50 m²,
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena,
- 1272 Obredne stavbe,
- 12742 Stavbe sil za zaščito, reševanje in pomoč, gasilski domovi,
- 12743 Zaklonišča,
- 12744 Sanitarije.

(6) V PE5 so dopustni objekti samo za potrebe dejavnosti cerkve in župnije, ki so:

- 121 Gostinske stavbe,
- 122 Poslovne in upravne stavbe,
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
- 1241 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo rezervoarji do 20 m³ prostornine, visoki do 3 m in stavbe do 50 m²,
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena,
- 1272 Obredne stavbe,
- 12744 Sanitarije.

(7) V PE7 in PE8 so dopustni tudi objekti, ki so:

- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo rezervoarji do 20 m³ prostornine, visoki do 3 m in stavbe do 50 m².

(8) Dopustni so tudi objekti, ki so:

- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- ekološki otok,
- naprava in gradbeni element za opazovanje pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
- urbana oprema in spominsko obeležje,
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

(9) Objekti in oprema za oglaševanje niso dopustni. Dopustna je oprema za obveščanje.

(10) Ne glede na določbe tega člena je dopustnost objektov pogojena tudi s skladnostjo ohranjanja kulturne dediščine.

(11) V manjšem delu dopustnega objekta ali njemu pripadajočega objekta je dopustna ureditev prostorov tudi za namembnost, ki pritiče objektom, ki niso navedeni med dopustnimi v tem členu.

(12) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka in naborom dopustnih objektov v tem členu niso dopustni naslednji objekti:

- 12122 Stavbe za kratkotrajno nastanitev na drevesu,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, ki so avtopralnice oziroma avtomehانيčne delavnice,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 21301 Letališke steze in ploščadi,
- 24202 Drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti.

11. člen (dejavnosti)

(1) Ta člen določa osnovni namen posameznih prostorskih enot.

(2) PE1 je namenjena dejavnostim:

- družabnosti,
- kulture,
- izobraževanja,
- turizma.

(3) PE2 je namenjena dejavnostim:

- družabnosti,
- gostinstva,
- kulture,
- turizma.

(4) PE3 je namenjena dejavnostim samostana.

(5) PE4 in PE9 sta namenjeni dejavnostim:

- bivanja,
- gostinstva,
- kulture,
- turizma.

(6) PE5 je namenjena dejavnostim cerkve ter župnije, in sicer dejavnosti:

- bivanja,
- družabnosti,
- gostinstva,
- kulture,
- turizma.

(7) PE6 je namenjena dejavnostim:

- bivanja,
- družabnosti,
- gostinstva,
- kulture,
- turizma.

(8) PE7 je namenjena dejavnostim:

- družabnosti,
- prometa.

(9) PE8 je namenjena vrtnim dejavnostim.

12. člen (prizorišča)

(1) Lokacije na risbi št. 5 Ureditvena situacija, ki so označena kot »prizorišča«, so odprte površine v naselju, ki so namenjene za družabne dejavnosti na prostem.

(2) Grajsko dvorišče v PE1 je v času šolskega pouka namenjeno šolarjem in šolskim dejavnostim. V preostalem času je namenjeno družabnim prireditvam. Dvorišče se izravna in enotno tlakuje. Uredi se dostop do ustrezno urejenih sanitarij v kleti. Omogoči se prehod po osi gradu s trga preko grajskega dvorišča na zunanjo stran vzhodnega dela gradu.

(3) Ruševine gradu v PE1 se ohranijo in konstrukcijsko utrdijo. Izvedejo se gradnje za potrebe možnosti ogleda ruševin, kot so stopnice, mostovži, poti ..., ki so vizualno in oblikovno podrejene ruševinam gradu.

(4) Osrednji trg v PE2 je osrednje prizorišče za najbolj raznolike družabne prireditve. Vanj se usmerja gostinska ponudba z gostinskim vrtom.

(5) V PE4 je več lokacij primernih za pozornejšo ureditev in umestitev dejavnosti namenjene obiskovalcem. Razširjene javne površine se namenijo komornim prireditvam. Obstoječe vodno korito pred parc. št. 3856 (11) se opremi s pitno tekočo vodo. Uredi se talna površina parc. št. 3899 (ob 3) in vzpostavi prehod, ki parcelo poveže z ostalimi javnimi površinami, tako da bo namenjen javnosti.

(6) V PE6 se zunanja površina uredi skupaj in skladno s prenovo stavbe na parc. št. 3803 in 3804 (22).

(7) V PE7 se tradicionalno zbirališče vaščanov »Na mostu« preuredi tako, da bo bolj prijazno pešcem in druženju.

3. poglavje: Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

13. člen **(zasnova posegov)**

- (1) Gradnja nadzemnih delov stavb je dopustna samo na mestu obstoječih stavb in na lokacijah, ki so v risbi št. 5 Ureditvena situacija označene kot »zapolnitve«.
- (2) Določbe glede regulacijskih črt, kot jih določa OPN, v območju OPPN ne veljajo.
- (3) Obstoječe stavbe, ki niso v risbi št. 5 Ureditvena situaciji označene kot »zapolnitve«, se ohranjajo v obstoječih gabaritih. Na obstoječih stavbah se pri rekonstrukciji odstrani elemente, ki niso skladni z zgodovinsko podobo naselja, oziroma se jih rekonstruira tako, da bodo skladni.

14. člen **(višine stavb in oblika streh)**

- (1) Ta člen določa dopustne višine novogradenj stavb na navedenih parcelah v k. o. Vipavski Križ.
- (2) Izraz »simetrična dvokapnica« pomeni:
- da imata obe strešini enak naklon,
 - da je streha dvokapna, sestavljena iz dveh, s slemenom ločenih strešin v naklonu,
 - da je sleme strehe locirano pretežno na sredini med zunanjsima kapnima stenama.
- (3) Obveznost glede simetrične dvokapnice ne velja v primeru, ko ima sosednja stavba, s katero se novogradnja stika, različna naklona strešin. V tem primeru morajo biti strešine novogradnje smiselno skladne s strešinami sosednje stavbe, s katero se novogradnja stika.
- (4) Smer slemena novogradnje mora smiselno slediti smeri slemenov stavb v istem uličnem nizu.
- (5) Venec in kap strehe morata biti vodoravna.
- (6) Na parc. št. 18/3 in 18/4 (1) se višina strešnega venca, slemena stavbe in vogalnih rotund uskladi z enakimi elementi stavbe na parc. št. 3894 (ob 1). Streha je na vzdolžnih traktih simetrična dvokapnica. Streha vogalnih rotund je večkapna, enako kot pri že rekonstruirani rotundi na parc. št. 3894 (ob 1).
- (7) Na parc. št. 3900 (2), 3901 (3) in 3902 (4) se višina strešnega venca postopoma niža od strešnega venca stavbe na parc. št. 3900 (2) do strešnega venca stavbe na parc. št. 3903 (ob 4). Dopustna je samo simetrična dvokapnica. Na parc. št. 3902 (4) je dopuščen dvig strešnega venca do višine strešnega venca stavbe na parc. št. 3903 (ob 4), ob pogoju, da se streha izvede kot simetrična dvokapnica. Naklon strehe novogradenj je enak naklonu strehe na parc. št. 3900 (2) ali 3903 (ob 4).
- (8) Na parc. št. 25/4 (5) je na severnem delu dopustno nadaljevanje višinskega gabarita obstoječe stavbe v severovzhodnem delu parcele. Na zahodnem robu te parcele (6), kjer je dopuščena novogradnja, se lahko zgradi stavba s strešnim vencem, ki ni višji od obstoječega zidu na zahodni strani. Streha je lahko enokapnica ali simetrična dvokapnica z naklonom, ki je enak naklonu obstoječih streh na tej parceli. Na preostali lokaciji (7) dopustne novogradnje na tej parceli se lahko zgradi stavba z enokapnico ali simetrično dvokapnico z naklonom, ki je enak naklonu obstoječih streh na tej parceli. Višina strešnega venca ne sme presegati višine strešnega venca stavbe, s katero se stika na severni strani.
- (9) Na parc. št. 3838 (8) je dopustna simetrična dvokapnica naklona in največje višine, kot je pri sosednji stavbi na parc. št. 3836, znižane za 2 m.
- (10) Na parc. št. 3844/1 (10) je dopustna največja višina in oblika strehe, kot je pri sosednji stavbi, s katero se novogradnja stika.
- (11) Na parc. št. 3856 (11) je dopustna največja višina in oblika strehe, kot je pri sosednjih stavbah, s katero se novogradnja stika.

(12) Na parc. št. 3818 (12) je dopustna največja višina in oblika strehe, kot je pri sosednji stavbi na parc. št. 3819. Nadzidava nad obstoječo stavbo na tej parceli je pogojena s soglasjem lastnika stavbe na parc. št. 3817 (ob 12).

(13) Na parc. št. 3863 (13) je dopustna največja višina in oblika strehe, kot je pri sosednjih stavbah, s katero se novogradnja stika.

(14) Na parc. št. 3853 in 3854 (14) je dopustna največja višina in oblika strehe, kot je pri sosednjih stavbah, s katero se novogradnja stika.

(15) Na parc. št. 3813 (16) je dopustna višina in oblika strehe glede na gabarit, ki se ga lahko razbere iz obstoječe ruševine na tej parceli.

(16) Na parc. št. 3848 (17) je dopustna višina in oblika strehe glede na gabarit, ki se ga lahko razbere iz obstoječe ruševine na tej parceli.

(17) Na parc. št. 3850 (18) je dopustna simetrična dvokapnica naklona in največje višine, kot je pri sosednji stavbi na parc. št. 3851, znižane za 2 m.

(18) Na parc. št. 1936/2 in 3849 (19) je dopustna simetrična dvokapnica naklona in največje višine, kot je pri sosednji stavbi na parc. št. 3881, znižane za 1 m.

(19) Na parc. št. 3882 (20) je dopustna višina in oblika strehe glede na gabarit, ki se ga lahko razbere iz obstoječe ruševine na tej parceli.

(20) Na parc. št. 3878 (21) je dopustna simetrična dvokapnica naklona in največje višine, kot je pri sosednji stavbi na parc. št. 3879.

(21) Na parc. št. 3803 in 3804 (22) je dopustna višina in oblika strehe glede na gabarit, ki se ga lahko razbere iz obstoječe ruševine na tej parceli.

(22) Dopustne višine novogradenj se določijo z geodetsko izmero višin strešnih vencev ter streh ob kapi in na slemenu obstoječih stavb oziroma višino ruševin ali ostankov pozidav na fasadah mejnih stavb. Za določitev dopustnih višin novogradenj se upoštevajo tudi fotografije objektov na lokaciji novogradnje pred njihovo rušitvijo in ostala arhivska dokumentacija (arhitekturni posnetki, pisna dokumentacija, itd.).

15. člen (oblikovanje)

(1) Stavbe se oblikujejo v skladu z lokalno tipologijo. Pomožni objekti se oblikujejo skladno z osnovnim objektom.

(2) Fasade se izvedejo v ometu. Dopustna je uporaba apnenca za vratne in okenske okvire ter arhitekturne poudarke, kot so na primer konzole, venci, ... Nedopustno je oblaganje fasad. Izbrani način izvedbe fasad (material, obdelava, struktura) potrdi pristojna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljnjem besedilu: ZVKDS).

(3) Dopustne so historične barve fasad na podlagi sondiranja ali po analogiji sosednjih objektov. Barvo fasade potrdi pristojna enota ZVKDS.

(4) Barve fasade se določijo v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve ter proizvajalca in RGB vrednosti).

(5) Fasadni omet obstoječih kamnitih stavb se izvede v enotni debelini, tako da ne pride do prisilne izravnave fasade.

(6) Strešna kritina je navaden gladek opečni korec spodaj in zgoraj. Čelni zaključek strehe je izveden s polovičnim korcem v malti.

- (7) Na strehe in fasade ni dopustna namestitve naprav za izkoriščanje sončne energije.
- (8) Strešni venci in napušči novogradenj glede oblike in velikosti smiselno sledijo tradicionalnim vencem in napuščem stavb v istem uličnem nizu. Strešni venci in kratki napušči so v kamniti izvedbi. Daljši napušči so leseni z oblikovanimi glavami špirovcev.
- (9) Vidni del podpornih in opornih zidov ter zidanih ograj je iz masivnega avtohtonega kamna ali ometa. Nadzemni del podpornih in opornih zidov je v prečnem prerezu visok največ 1,8 m.
- (10) Nezidane ograje so kovinske črne barve ali sivih odtenkov oziroma v nebarvanem lesu, ki jih potrdi pristojna enota ZVKDS.
- (11) Na objektih, ki so vidni z javnih površin, razen stekla, ni dopustna uporaba zaključnih bleščečih materialov.
- (12) Zunanje enote toplotnih črpalk oziroma klima naprav in naprave, ki proizvajajo električno energijo, se namestijo na mestih, ki niso vidna z javnih površin. Instalacijske omarice na posameznih objektih se zastrejo ali vgradijo v notranjost objektov.
- (13) Usmerjevalne table se enotno oblikujejo.
- (14) Strešne obrobe so minimalne, pločevinaste mat izvedbe v svetlo sivih odtenkih. Možne so tudi bakrene obrobe.
- (15) Dimniki so zidani in ometani ter s korčno kapo po lokalnem vzorcu.
- (16) Oblika okenskih odprtin je pokončen pravokotnik. Okna manjših dimenzij so lahko v obliki kvadrata. Strešna okna so dopustna v obliki ležečega pravokotnika.
- (17) Stavbno pohištvo je izključno v leseni izvedbi.
- (18) Okna so dvokrilna. Večja okna so lahko deljena na tretjine ali četrtine. Polkna so lesena polna ali z loputami.
- (19) Vratna krila so oblikovana v tradicionalnem vzorcu, skladno s kakovostnimi primeri iz okolice. Dvokrilna vrata so simetrično dvokrilna.
- (20) Končen izgled oken in vrat naj bo v naravni barvi lesa ali barvan s pokravnimi barvami, skladno z barvno študijo, ki jo pripravi pristojna enota ZVKDS

16. člen

(posegi v tla)

- (1) Temeljenje stavb se izvede kontaktno, neposredno na očiščeni raščeni kamninski podlagi, brez vgradnje vmesnega tamponskega sloja. Izvede se plitvo temeljenje (pasovni temelji, temeljne plošče). Pri temeljenju je treba upoštevati zmrzlini kriterij, ki za obravnavano območje znaša od 30 do 50 cm (40 cm). Pred temeljenjem naj geolog oziroma geomehanik preveri temeljna tla.
- (2) Z izkopom je treba po celotnem tlorisu objekta doseči enakomerno in homogeno flišno podlago.
- (3) Nezavarovane začasne vkopne brežine v laporovcu se izvajajo v naklonu do 2 : 1, v glini pa v naklonu do 2 : 3. Če teh naklonov ni mogoče doseči, je obvezna ustrezna zaščita gradbene jame.
- (4) Podporni zidovi se temeljijo v raščeno kamninsko podlago. Izvedejo se lahko kot zložbe kamen-beton ali kot armiranobetonski zidovi, ki se izvajajo po kampadah dolžine do 4 m. Vsi zidovi morajo biti opremljeni z drenažo.
- (5) Nasipne brežine se uredijo v naklonu 2 : 3 na očiščeno in stopničeno peto. V nasip naj se vgrajuje zmrzlini odporen kamniti material. Končno urejene brežine se zatravijo ter uredi odvodnjavanje tako, da se prepreči zamakanje nasipov.

(6) Povožne površine se izvedejo neposredno na raščeni kamninski podlagi. Pri tem se upošteva zmrzlini kriterij. Pri dimenzioniranju je treba upoštevati, da so tla zmrzlini neoporna in da so hidrološki pogoji ugodni.

(7) Okrog temeljev objektov se izvede drenaža. Drenažna voda se odvaja v kanalizacijo odpadnih padavinskih voda.

(8) Zemeljska dela se izvajajo v sušnem obdobju.

(9) Pri gradbenih posegih ob obzidju v severovzhodnem delu območja OPPN se preveri odvodnjavanje vode s strehe obzidja glede spiranja materiala, ki lahko vpliva na posedanje.

(10) Pri izvedbi gradbenih jam, temeljenju in izvedbi nasipov naj se izvaja geološko-geomehanski nadzor, s katerim se preveri ustreznost temeljnih tal in po potrebi poda dodatna navodila.

(11) Lokacija ni ogrožena zaradi zemeljskih plazov, erozije, drobirskih tokov ali padajočega kamenja. Gradnja na obravnavani lokaciji ne bo negativno vplivala na podzemne vode in vodne vire.

(12) Upošteva se elaborat Geološko geomehansko in hidrogeološko poročilo z oceno erozijske ogroženosti, Geologija d. o. o. Idrija, št. 6224-051/2026-01, april 2026.

17. člen (zasnova zelenih površin)

(1) Ohranjajo se nepozidane zelene površine na lokacijah, ki so v risbi št. 5 Ureditvena situacija označene kot »zeleni površine«. Na teh površinah se lahko gradijo samo poti v obsegu, ki ne bistveno zmanjšuje zeleno površino.

(2) Zelene površine se ohranjajo kot raščene površine, kar pomeni, da se ohranja neposredni stik z geološko podlago in kar omogoča zasaditev visoke vegetacije.

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

18. člen (splošno)

(1) Gospodarska javna infrastruktura se gradi sočasno.

(2) Objekti se priključujejo na omrežje gospodarske javne infrastrukture.

(3) Obstoječe omrežje gospodarske javne infrastrukture se vzdržuje in dopolnjuje s potrebnimi priključki.

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

(5) Napeljave so podzemne oziroma v stavbah.

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

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

(8) Novi zasebni infrastrukturni vodi, ki potekajo po javnih zemljiščih, in novi javni infrastrukturni vodi se geodetsko posnamejo.

- (9) Digitalni geodetski posnetek infrastrukture se dostavi upravljavcu infrastrukturnega voda.

19. člen

(promet)

- (1) V območju OPPN, razen v PE7, je motorni promet dopusten samo za potrebe intervencije, dostave in gradnje.
- (2) V območju OPPN se prometna signalizacija uporabi samo v primerih, ko je to nujno zaradi prometne varnosti.
- (3) Določbe v OPN ali drugih predpisov glede zagotavljanja parkirišč ne veljajo za območje OPPN.

20. člen

(odpadne vode)

- (1) Objekti se priključujejo na omrežje kanalizacije odpadnih padavinskih voda in na omrežje odpadnih fekalnih voda.
- (2) Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti tako, da se v čim večji možni meri zmanjša hipni odtok padavinskih voda z utrjenih površin.
- (3) V kanalizacijo se odvajajo fekalne, padavinske, zaledne in drenažne vode z javnih in zasebnih površin ter objektov.
- (4) Vse odpadne padavinske vode morajo biti neškodljivo za tretje osebe speljane v kanalizacijo za odvajanje odpadnih padavinskih voda oziroma v naravni odvodnik prek predpisanih peskolovov in lovilcev olj.
- (5) S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati obstoječe odtočne razmere padavinskih voda.

21. člen

(javna razsvetljava)

- (1) Svetilke javne razsvetljave se praviloma locira na vogale stavb, na stavbe oziroma tako, da posredno osvetljujejo javni prostor. Praviloma v tem primeru pomeni situacijo, ko ni mogoče pridobiti pravice graditi za vgradnjo svetilke na objekt.
- (2) V kolikor ni možno lociranje na stavbe naj javna razsvetljava sledi tipologiji obstoječe ureditve javne razsvetljave.

V. del: Rešitve in ukrepi za varstvo kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

22. člen

(varstvo kulturne dediščine)

- (1) Ob neskladju drugih določb tega odloka s pogoji za varstvo kulturne dediščine se upoštevajo merila in pogoji za varstvo kulturne dediščine.
- (2) 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 kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.

(3) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter kulturno dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).

(4) Gradnja novega objekta, vključno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta, in rekonstrukcija objekta na objektih in območjih kulturne dediščine nista dopustni, če so s tem prizadete varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti in materialna substanca, ki so nosilci teh vrednot.

(5) Odstranitve objektov ali območij ali delov objektov ali območij kulturne dediščine niso dopustne, razen pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

(6) Objekte in območja kulturne dediščine je treba varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo.

(7) Za kulturne spomenike in njihova vplivna območja veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim konkretnega akta o razglasitvi kulturnega spomenika. Pri neskladju določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o razglasitvi.

(8) Za varstvena območja dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. Pri neskladju določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstvena območja dediščine, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o določitvi varstvenih območij dediščine.

(9) Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo. To so tudi vsa dela, ki se štejejo za vzdrževanje objekta skladno s predpisi s področja graditve objektov, in drugi posegi v prostor, ki se ne štejejo za gradnjo in so dopustni na podlagi prostorskih aktov ali drugih predpisov.

(10) Za izvedbo predhodne arheološke raziskave na območju kulturnega spomenika, registriranega arheološkega najdišča, stavbne dediščine, naselbinske dediščine, kulturne krajine ali zgodovinske krajine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline po predpisih s področja varstva kulturne dediščine. Pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je pri pristojni območni enoti Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije treba pridobiti podatke o potrebnih predhodnih arheoloških raziskavah.

(11) Na območjih, ki še niso bila predhodno arheološko raziskana in ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni znana, se priporoča izvedba predhodnih arheoloških raziskav pred gradnjo ali posegi v zemeljske plasti.

(12) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

(13) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije dopustiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

(14) V območju kulturnega (naselbinskega) spomenika in v območju registrirane arheološkega najdišča, stavbne dediščine, naselbinske dediščine, kulturne in zgodovinske krajine se varujejo zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostanki.

23. člen

(vplivi na okolje)

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

24. člen

(varstvo narave)

V primeru, da se med zemeljskimi deli odkrije potencialna geološka naravna vrednota (minerali, fosili, tektonske strukture) ali podzemna geomorfološka naravna vrednota (jame, brezna), je treba začasno zaustaviti dela, najdbo zaščititi in o najdbi nemudoma obvestiti organizacijo pristojno za ohranjanje narave.

25. člen (varstvo voda)

(1) Vsi objekti in naprave morajo biti načrtovani na način, da bodo zagotovljeni vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode, vodni režim, erozijske procese, stabilitetne razmere in površinsko odvodnjo.

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

(3) 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.

26. člen (varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da se prizadene čim manjša površina tal. Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, 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 gradnje se določi območje gibanja motornih vozil in strojev ter prepove manipulacijo na ostalih površinah.

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

27. člen (požarna varnost)

(1) 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.

(2) Pri gradnji in vzdrževanju je treba upoštevati pasivne in aktivne ukrepe varstva pred požarom. V območju OPPN se upoštevajo ukrepi varstva pred požarom. Zagotovi se pogoje za varen umik ljudi in premoženja iz objektov. Zagotovi se zadostno število ustrezno razmeščenih izhodov, ki vodijo do zunanjih evakuacijskih poti in na predvidena zunanja zbirna mesta, ki niso v coni nevarnosti.

(3) Izvesti je treba protipožarno ločitev med sosednjimi stavbami.

(4) Območje se opremlja s hidrantnim omrežjem.

(5) Naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu z ostalimi določbami tega odloka in s predpisi o energetske infrastrukture vgradi ali montira na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

28. člen
(naravne in druge nesreče)

Zasnova objektov mora upoštevati geološko-geomehansko stanje terena.

VII. del: Velikost dopustnih odstopanj

29. člen
(odstopanja)

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

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

VIII. del: Pogoji po prenehanju veljavnosti OPPN

30. člen
(pogoji po prenehanje veljavnosti)

Po prenehanju veljavnosti OPPN se uporabljajo določbe veljavnega OPN.

IX. del: Končne določbe

31. člen
(okoljska presoja)

V skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica, št. 3563-0388/2025-2, datum 9. 10. 2025 ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravo in varovana območja.

32. člen
(številka akta)

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov za ta prostorski akt je 6658.

33. člen
(vpogled)

OPPN je na vpogled na spletišču Občine Ajdovščina.

34. člen
(uveljavitev)

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

Številka: _____
Ajdovščina, dne _____

Župan
Občine Ajdovščina
Tadej Beočanin