

10. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV AKTA

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV AKTA

PREDMET IN NAMEN PRIPRAVE OPPN

Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) je določitev podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo štirih enostanovanjskih stavb za območje EUP SE-36 v občini Ajdovščina. Na podlagi OPPN-ja bo na obravnavanem območju možno izdati gradbeno dovoljenje. Nadrejeni veljavni prostorski akt je Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/2022, 10/22 – popr.), Sklep o tehnični posodobitvi občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 110/2025).

Občina Ajdovščina želi na zemljiških parcelah št. 418, 419/1, 419/2, del 421/2, del 421/3, del 1327/5 in del 373/6 vse v katastrski občini 2387 Selo, graditi štiri stanovanjske hiše s pripadajočo cestno in komunalno infrastrukturo. Po veljavnem Odloku o občinskem prostorskem načrtu, predstavlja obravnavano območje stavbno zemljišče, po podrobni namenski rabi opredeljeno kot SK – površine podeželskega naselja v enoti urejanja prostora SE-36, za katerega je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki bo podlaga za izdelavo gradbenega dovoljenja.

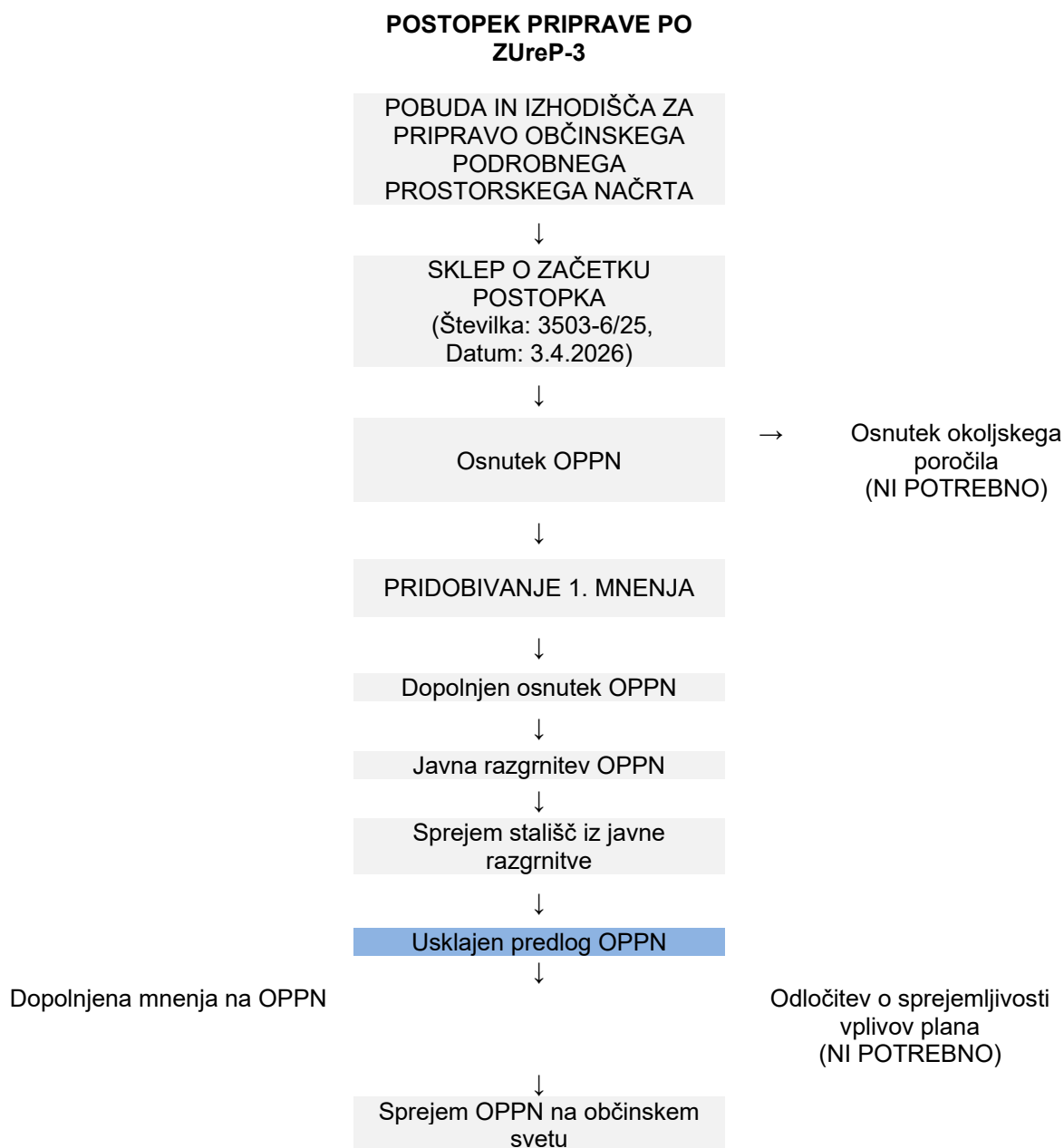
POSTOPEK PRIPRAVE PROSTORSKEGA AKTA

Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) se je začel s sklepom, ki ga je 3. 4. 2026 sprejel župan Občine Ajdovščina, (Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini). Postopek priprave OPPN se vodi po zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju. ZUreP-3). Sklepoma pa je župan določil še:

- vsebino sklepa in pravna podlaga,
- ureditveno območje OPPN in predmet načrtovanja,
- način pridobitve strokovnih rešitev,
- vrsto postopka,
- roke za pripravo OPPN in posameznih faz postopka,
- državne in lokalne nosilce urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj,
- načrt vključevanja javnosti,
- podatki in strokovne podlage ter obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede njihovega zagotavljanja,
- navedbo, ali se bo v postopku izvedla celovita presoja vplivov na okolje oziroma presoja sprejemljivosti na varovana območja,
- objavo in uveljavitev.

Pred sprejemom sklepa je občina v skladu s 128. čl. ZUreP-3 pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe akta in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja (mnenje Zavoda RS za varstvo narave, OE Nova Gorica, št. 3563-0160/2026-2 z dne, 2.4.2026). V mnenju je zavod presodil, da predlagane OPPN ne bodo pomembno vplivale na varovana območja in da za postopek OPPN celovite presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja ni treba izvesti.

OPPN se pripravlja v skladu z določili 119. – 124. člena ZUreP-3 na način, kot je shematično prikazano v nadaljevanju, pri čemer je trenutna faza označena z modro osenčenim okvirčkom:



PRAVNE PODLAGE IN SKLADNOST Z NADREJENIMI AKTI

Pri pripravi OPPN se upošteva:

- pravni in vsebinski okvir, ki ga opredeli država;
- različna gradiva, podatki, usmeritve in druge osnove, ki jih zagotavljajo posamezni nosilci urejanja prostora;
- morebitne strokovne podlage, ki jih zagotovi pripravljavec;
- razne druge podlage: razvojni programi in načrti, projekti ipd.

Poleg prej navedenih izhodišč predstavljajo osnovo za pripravo OPPN še Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko pozidavo v Selu v Ajdovščini (št.: 3503-6/25, 3.4.2026) s katerim je župan Občine Ajdovščina pričel pripravo OPPN, prav tako pa tudi veljavni pravni in strokovni okvir za pripravo prostorskih aktov občin, ki ga sestavljajo:

- 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, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3);
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2)
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 61/17);
- strokovna in tehnična navodila, pojasnila in priporočila ministrstva, pristojnega za prostor, v zvezi s pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov;
- strokovne podlage, s katerimi razpolaga ali jih bo zagotovil pripravljavec v postopku priprave OPPN, če bi take potrebe izhajale iz zahtev nosilcev urejanja prostora ali drugih okoliščin v teku izdelave OPPN;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/2022, 10/22 – popr.),
- Sklep o tehnični posodobitvi občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 110/2025).

UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENIMI AKTI

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)

Pri pripravi so bila v skladu z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3) upoštevana naslednja temeljna načela urejanja prostora.

Načelo usmerjanja poselitve (8. člen)

Usmerjanje poselitve se izvaja z zagotavljanjem racionalne rabe prostora, pogojev za kakovostno in zdravo življenjsko okolje, uravnotežene razmestitve površin za bivanje ter izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih in prostočasnih dejavnosti, učinkovito in enakovredno dostopnost prebivalstva do dobrin, pogojev za razvoj gospodarstva in dostopnost delovnih mest, pogojev za gradnjo in obratovanje gospodarske javne infrastrukture in z ohranitvijo ali oblikovanjem identitete prostora.

Načelo strokovnosti (10. člen)

Odločitve pri urejanju prostora temeljijo na strokovnih standardih, dognanjih in analizah o lastnostih in zmogljivostih prostora. Pri izdelavi je bila zagotovljena interdisciplinarnost strokovnjakov za področja, ki so predmet obravnave.

Načelo sodelovanja javnosti (11. člen)

Upoštevano je načelo sodelovanja javnosti, saj ima vsakdo pravico do vpogleda v prostorski akt in druge akte urejanja prostora ter vso dokumentacijo, povezano z njihovo pripravo. Vsakdo ima pravico dajati pobude, predloge, pripombe in mnenja o prostorskih aktih, do katerih se mora pripravljavec v postopku njihove priprave opredeliti in o tem obvestiti javnost.

Racionalna raba prostora (21. člen)

Pri pripravi OPPN se zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.

Razvoj poselitve (25. člen)

Pri pripravi OPPN se razvoj poselitve načrtuje v poselitvenem območju.

Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (34. člen)

Posamezna nova infrastruktura je načrtovana tako, da je ob upoštevanju tehnoloških zakonitosti in ekonomske učinkovitosti vidno čim manj izpostavljena ter da kar najbolj omogoča skupno gradnjo in uporabo drugih infrastruktur. Poteki posameznih tras gospodarske javne infrastrukture kar najbolj izkoriščajo trase in površine istovrstne ali medsebojno združljive infrastrukture (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) in porabijo najmanjšo mogočo površino prostora.

Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS)

Pri pripravi je bila v skladu s 15. členom ZUreP-3 in v povezavi z 340. členom ZUreP-3 upoštevana Uredba o prostorskem redu Slovenije (PRS).

Upoštevanje 9. – 15. člena – strokovne podlage

V sklopu in pred pričetkom priprave OPPN so bile izdelane strokovne podlage: geološko geotehnično poročilo, geodetski posnetek in variantne rešitve.

Upoštevanje 23. člena – pravila za načrtovanje poselitve

Z načrtovanimi ureditvami se prilagodi obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi urejenosti prostora, zlasti smerem komunikacij ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture. Izkoristi se neizkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja območja predvidenega za poselitev, vendar ne račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov.

Upoštevanje 87. – 94. člena – pravila za načrtovanje grajenih struktur

Za načrtovanje so na podlagi opredeljene namenske rabe upoštevana in določena enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji za urejanje prostora kot so tipologija zazidave, regulacijske linije, višinski gabariti in stopnja izkoriščenosti zemljišča. Določeni in upoštevani so tudi velikost in oblikovanje objektov, lega objektov.

Upoštevanje 97. člena – načrtovanje površin za mirujoči promet

V postopku priprave prostorskega akta se zagotovi ustrezno število parkirnih mest na površinah za mirujoči promet, pri čemer se v ta namen ne zmanjšuje območij zelenih površin. Ustrezno število parkirnih mest je določeno na podlagi podatkov o objektu in namembnosti objekta ter so določene za vsak objekt na gradbeni parceli objekta.

Upoštevanje 100. člena – opremljanje zemljišč za gradnjo

V postopku izdelave prostorskega akta in pri pripravi elaborata ekonomike je preverjena smotrnost načrtovane prostorske ureditve z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo. Preveril se je obseg, tehnična ustreznost ter doseganje predpisanih oskrbovalnih standardov že izgrajene komunalne infrastrukture. Prav tako se je izvedla presoja smotrnosti in potrebnega nivoja opremljenosti načrtovane prostorske ureditve ter obseg dodatnega opremljanja zemljišč za gradnjo.

Občinski prostorski načrt Občine Ajdovščina (OPN)

V strateškem delu OPN (Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/2022, 10/22 – popr.) so v 25. členu (usmeritev za razvoj naselij) podane usmeritve za razvoj naselij, ki so upoštewane pri pripravi OPPN. Pri pripravi OPPN je prav tako upoštevan 26. člen (usmeritve za razvoj naselij), 27. člen (usmeritve za urbanistično oblikovanje naselij).

Pred pričetkom priprave predmetnega OPPN so bile izdelane v sklopu izhodišč in pobude za pričetek priprave OPPN variantne rešitve.

V izvedbenem delu OPN je obravnavano območje enota urejanja prostora SE-36, ki je predvidena za urejanje z OPPN. Na območju urejanja so v celoti opredeljena stavbna zemljišča. Za območje je opredeljena podrobnejša namenska raba SK – površine podeželskega naselja. Upoštevani so prostorski izvedbeni pogoji, ki so določeni za podrobno namensko rabo SK – površine podeželskega naselja.

VSEBINA IN OBRAZLOŽITEV

Občina je sprejela sklep za izdelavo OPPN, ker je z OPN določeno, da ga je za obravnavano območje potrebno sprejeti OPPN.

Občina Ajdovščina je pristopila k izdelavi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje EUP SE-36 v občini Ajdovščina. Veljavni prostorski akt je Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/2022, 10/22 – popr.) in Sklep o tehnični posodobitvi občinskega prostorskega načrta Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 110/2025).

Odlok o OPPN bo vseboval tekstualni in grafični del. Sestavni del gradiva je tudi spremljajoče gradivo, ki ga sestavljajo:

1. SKLEP
2. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA
3. POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI
4. PRIKAZ STANJA PROSTORA
5. STROKOVNE PODLAGE NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE
6. NOSILCI UREJANJA PROSTORA
7. ELABORAT EKONOMIKE
8. OKOLJSKO POROČILO
9. POVZETEK ZA JAVNOST
10. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV AKTA

Sestavni del osnutka OPPN so dokumenti, ki so zapisani s črno barvo. Spremljajoče gradivo, ki je zapisano s sivo barvo, bo priloženo v ustreznih kasnejših fazah postopka priprave in spreminjanja OPPN.

Z odlokom OPPN je predvidena gradnja štirih prostostojećih enostanovanjskih stavb s pripadajočimi objekti ter komunalno in ostalo infrastrukturo.



Slika 14: Prikaz območij pozidave