



POBUDA ZA PRIPRAVO
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA (OPPN)
ZA STANOVANJSKO SOSESKO NAD BIZJAKI V AJDOVŠČINI

Koper, november 2024

POBUDA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
(OPPN) ZA STANOVANJSKO SOSESKO NAD BIZJAKI V AJDOVŠČINI

Pobudnik: OBČINA AJDOVŠČINA

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina



Pripravljaev: OBČINA AJDOVŠČINA

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina

Izdellovalec: IB STUDIO, d.o.o.

Ulica 15. maja 13
6000 Koper



Odgovorni
prostorski
načrtovalec: mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 1177 A

Projektant: Maša Širca, abs.arh.

Številka naloge: 11/24

Identifikacijska
številka: 4175

Kraj in datum: Koper, november 2024

VSEBINA

TEKSTUALNI DEL

1	PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE.....	4
1.1	INVESTICIJSKA NAMERA.....	4
1.2	OCENA STANJA.....	4
1.3	RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN.....	6
1.4	PREDLOG.....	6
2	UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE S PLANSKIM AKTI TER SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	7
2.1	SKLADNOST Z OPN OBČINE AJDOVŠČINA	7
2.2	SKLADNOST Z ZUREP-3	8
2.3	SKLADNOST S PRAVILNIKOM O VSEBINI, OBLIKI IN NAČINU PRIPRAVE OPPN	9
2.4	SKLADNOST Z UREDBO PRS	9
2.5	SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NUP.....	9
3	OPIS UREDITVE IN UTEMELJITEV POSEGA	11
4	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	14
4.1	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	14
4.2	POTREBNE INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO.....	16
5	REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJA ULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN.....	17
6	REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM.....	17
7	SODELOVANJE JAVNOSTI V POSTOPKU OPPN.....	18
8	OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM OPPN TER Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ	19
9	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	20
10	PODATKI, STROKOVNE PODLAGE IN REŠITVE TER OBVEZNOSTI V ZVEZI S FINANCIRANJEM POSTOPKA OPPN	20

GRAFIČNE PRILOGE

- 1 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega plana s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju
- 2 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
- 3 Območje OPPN na geodetskem posnetku
- 4.1 Ureditvena situacija
- 4.2 Ureditvena situacija - prerezi

1 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

1.1 INVESTICIJSKA NAMERA

Občina Ajdovščina (v nadaljevanju: občina) podaja pobudo za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v Ajdovščini (v nadaljevanju: OPPN), kjer želi celovito urediti predmetno območje s prostorsko-urbanističnega vidika. V območju se določi umestitev novih objektov za potrebe stanovanjske gradnje in spremljajočih dejavnosti ter prometno in komunalno ureditev območja.

Na območju trenutno velja naslednji prostorski akt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22, 10/22-popr.; v nadaljevanju: OPN).

S prostorskimi prvinami OPN je predmetno območje OPPN opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, z oznako EUP AJ-179 in ŽP-03 ter določeno podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine. Za območje je predpisano urejanje z OPPN.

Občina je zainteresirana za ureditev stanovanjske soseske skupaj z energetske, telekomunikacijske, cestno in komunalno infrastrukturo ter zunanjimi površinami. Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter urejanje odprtega prostora.

Predlaga se priprava in sprejem Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN).

OPPN bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za gradnjo novih objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

1.2 OCENA STANJA

Območje predvidenega OPPN se nahaja na vzhodnem robu Ajdovščine, južno od regionalne ceste Col – Ajdovščina. Predmetno območje je sestavljeno iz dveh, z grapo potoka Prelog ločenih enot, Bizjaki 1, SZ od potoka in Bizjaki 2, JV od potoka.

Območje Bizjaki 1 obsega parcele in dele parcel št. 1218/4, 1219/1, 1221/1, 1224, 1225/1, 1222, 1223, 1220, vse k.o. 2392 Ajdovščina in parcele št. 1542/7, 1542/8, 1538/6, 1542/10, 1542/9, 1538/5, 1538/7, 1541/5, 1541/6, 1541/7, 1542/4, 1542/11, 1542/12, 1541/4, 1538/2, 1538/4, 1538/1, 1533/5, 1533/6, 1533/3, 1533/1, vse k.o. 2380 Šturje.

Območje Bizjaki 2 obsega parcele in dele parcel št. 1533/1, 1536, 1191/2, 1191/3, 1191/1, 1190/2, 1191/4, 1190/3, 1191/5, 1190/4, 1192/6, 1192/5, 1190/16, 1190/17, vse k.o. 2380 Šturje.

Lastniki parcel znotraj območja so posamezniki in Občina Ajdovščina. Območje skupno meri 4,02 ha.

Trenutno so na območju štiri stanovanjski objekti, večji del območja je zaraščen z gozdom, ostalo so travnate površine.



Foto 1: Večji del območja je gosto zaraščen



Foto 2: Travnik na JV delu območja



Foto 3: Pogled na obstoječo pozidavo ob J robu območja

Območje urejanja na jugu in zahodu meji na stanovanjsko zazidavo, severozahodno in severno na prometne površine, južno in jugovzhodno pa na kmetijske in gozdne površine.

Območje OPPN se v fazi izdelave dokumenta lahko spremeni zaradi načrtovanja spremljajočih potrebnih ureditev in posegov, navezav na sosednja območja, prilagoditev obstoječih ureditev, smernic nosilcev urejanja prostora ali drugih upravičenih razlogov.



Slika 1: Območje predvidenega OPPN
(vir: <https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl>)

Občinski prostorski načrt Občine Ajdovščina določa, da je za urejanje EUP AJ-179 in ŽP-03 potrebno sprejeti OPPN. Skladno z namensko rabo se območje OPPN nameni stanovanjski rabi.

Interes občine in lastnikov zemljišč je, da se območje začne prostorsko urejati.

1.3 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Namen priprave OPPN je določitev podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev za gradnjo stanovanjskih objektov ter drugih spremljajočih objektov, parcelacijo območja, zunanjo ureditev ter ureditev prometne, okoljske, energetske, komunalne ter komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za funkcioniranje predmetnega območja.

1.4 PREDLOG

Občina Ajdovščina podaja predlog za pripravo in sprejem OPPN za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki v Ajdovščini, kakor izhajajo iz pobude.

2 UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE S PLANSKIMI AKTI TER SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

OPPN se pripravi ob upoštevanju usmeritev iz državnih in občinskih strateških prostorskih aktov. Glede vsebine, priprave in sprejema OPPN se upoštevajo veljavni predpisi o prostorskem načrtovanju. Priprava OPPN bo potekala po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24).

2.1 SKLADNOST Z OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM OBČINE AJDOVŠČINA (Uradni list RS, št. 5/22, 10/22-popr.; v nadaljevanju OPN)

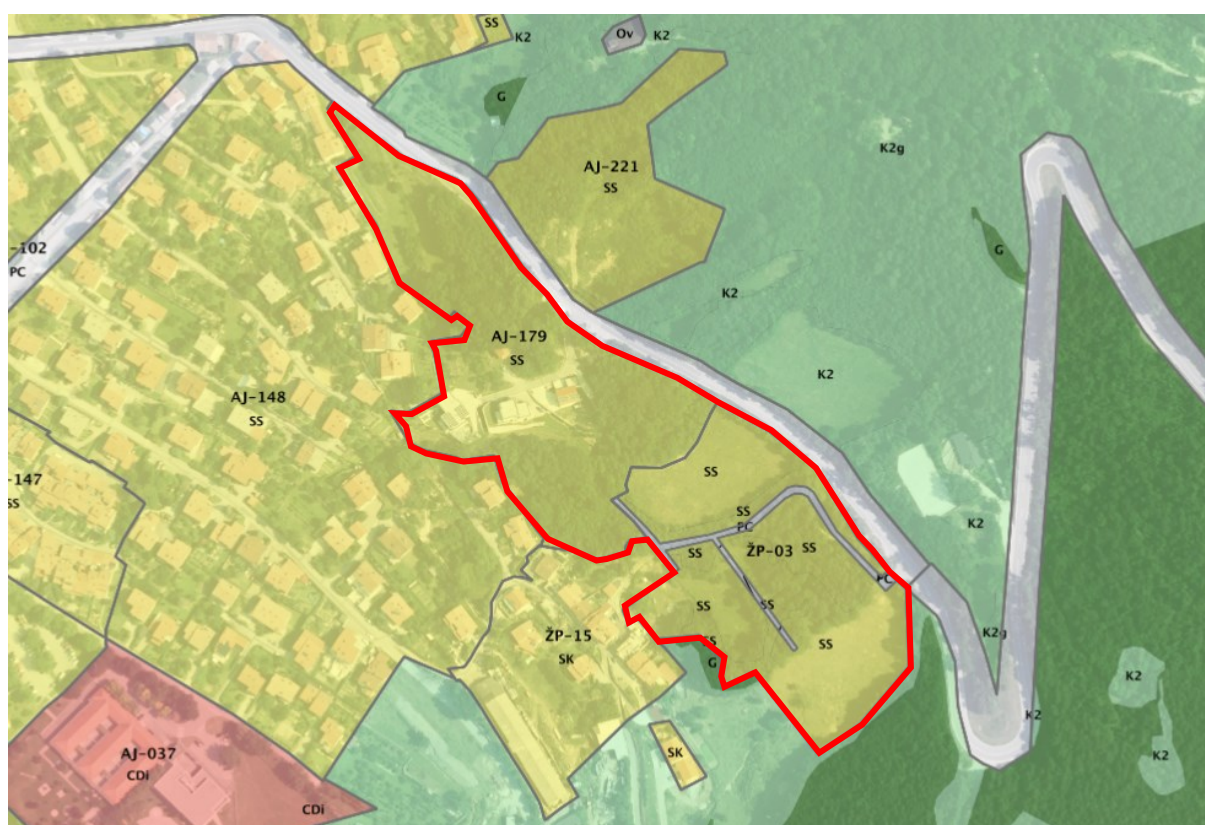
Namenska raba

Osnovna namenska raba: **območja stavbnih zemljišč**

Podrobnejša namenska raba: **SS – stanovanjske površine**

Enota urejanja prostora (EUP): **AJ-179 in ŽP-03**

Predpisan način urejanja: **OPPN**



Slika 2: Območje predvidenega OPPN na namenski rabi
(vir: <https://pis.eprostora.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116?lang=sl>)

50. člen

1010 območja stanovanj (S)

Na površinah stanovanj so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- **(1011) stanovanjske površine (SS)**

Dopustne so naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- 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.

Usmeritve za OPPN

151. člen

Usmeritve za oblikovanje v posameznih OPPN so določene v tabeli 2-1.

TABELA 2.1: OBMOČJA UREJANJA Z OPPN

Legenda:

NAS_IME	ime naselja
EUP_OZN=	enota urejanja prostora
PPNRP_OZN =	oznaka podrobnejše členitve podrobnejše namenske rabe prostora
OPPN =	način urejanja z OPPN (občinski podrobni prostorski načrt)
OPPN* =	Veljavni OPPN
OPPN_PIP =	usmeritve za oblikovanje z oznako tipa ureditvene enote
OPPN_ODL =	uradna objava veljavnega OPPN (skrajšan opis objave)

Seznam območij in površin podrobnejše namenske rabe prostora:

S	območja stanovanj
SS	stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi
SK	površine podeželskega naselja
SB	stanovanjske površine za posebne namene

NAS_IME	EUP_OZN	PPNRP_OZN	OPPN_OZN	OPPN_PIP	OPPN_ODL	Pov. v m ²
Ajdovščina	[OPPN]	BC	OPPN*	del območja	3/21	35.519,23
	AJ-179 SS [OPPN]	SS	OPPN	OPPN (e+dv)		21.002,28
Žapuže	ŽP-03 PC [OPPN]	PC	OPPN	OPPN (p)		1.072,39
	ŽP-03 SS [OPPN]	SS	OPPN	OPPN (e+dv)		17.612,55

e = ureditvena enota zazidava manjših prostostoječih objektov

dv = ureditvena enota dvojčki in vrstne hiše

p = ureditvena enota prometne površine

Utemeljitev: Območje OPPN se nameni stanovanjski rabi s spremljajočimi, mirnimi dejavnostmi. Predvidena ureditev in umestitev objektov je skladna z veljavnim OPN.

2.2 SKLADNOST Z ZUREP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)

Načrtovana nova stanovanjska zazidava je predvidena na neizkoriščenem in v veliki večini zaraščenem območju, na vzhodnem robu Ajdovščine. Območje je zasnovano tako, da se zagotavlja ustrezno razmerje

med grajenimi in zelenimi površinami ter ohranja prepoznavne značilnosti naselja in krajine, skladno z 21. in 27. členom ZUreP-3. Poleg gradnje novih objektov je v območju OPPN predvidena tudi gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ob upoštevanju določil 34. člena.

Postopek priprave OPPN bo potekal po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju.

2.3 SKLADNOST S PRAVILNIKOM O VSEBINI, OBLIKI IN NAČINU PRIPRAVE OPPN

(Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZureP-2 in 199/21 – ZureP-3)

Vsebina OPPN bo vsebovala vsa zahtevana poglavja, priprava bo sledila vsem predpisanim korakom, skladno z omenjenim pravilnikom.

2.4 SKLADNOST Z UREDBO O PROSTORSKEM REDU SLOVENIJE (Uradni list RS, št.

122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

Predvidena stanovanjska zazidava je načrtovana na neizkoriščenem zemljišču ob obstoječem naselju, ob upoštevanju naravne in strukturne urejenosti prostora ter zagotavljanju učinkovite dostopnosti, skladno s 23. členom uredbe. Prav tako se s predvideno ureditvijo ohranja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami in razvija kvalitetno urbanistično zasnovo na nezadostno izkoriščenih zemljiščih ta gradnjo v skladu s 26. in 28. členom. Skladno s 32. členom se zagotovi kvalitetna zasnova pozidave, ki vzpodbuja socialne stike in omogoča dostopnost do vseh potrebnih storitev.

Območje urejanja ni ogroženo zaradi naravnih in drugih nesreč, koncept ureditve predvideva smotrno razporeditev objektov ter gospodarske javne infrastrukture in predvideva ustrezno število parkirnih mest za posamezne objekte, skladno z 39., 44., 97. in 100. členom.

Ob glavnem objektu je na posamezni parceli, skladno z veljavno zakonodajo, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost in 98. členom omenjene uredbe, dopustna postavitve enostavnih objektov, ki morajo biti oblikovno usklajeni z osnovnim objektom.

2.5 SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Poplavna ogroženost

Na območju OPPN ni območij poplavne ogroženosti.

V sklopu pridobitve strokovnih podlag izkaza nevtralnega odtoka odpadne padavinske vode na območju OPPN je bila izdelana Hidrološko-hidravlična študija za območje Slejkoti in Bizjaki v občini Ajdovščina – soseska Bizjaki I. in II. (Inštitut za vodovarstvo, d.o.o., št. projekta P573/23, november 2024; v nadaljevanju HH študija). Predlagana je izvedba več manjših ali manj večjih zadrževalnikov padavinske vode ter podane splošne smernice načrtovanja območja (višinska gradacija ureditev).

Varstvo kulturne dediščine

Na območju OPPN ni območij varstva kulturne dediščine.

Ohranjanje narave

Na območju OPPN ni območij varstva narave.

S od območja se nahaja ekološko pomembno območje Trnovski gozd – Nanos (ID območja: 51300) in območje Natura 2000 Vipavski rob (ID območja SI5000021).



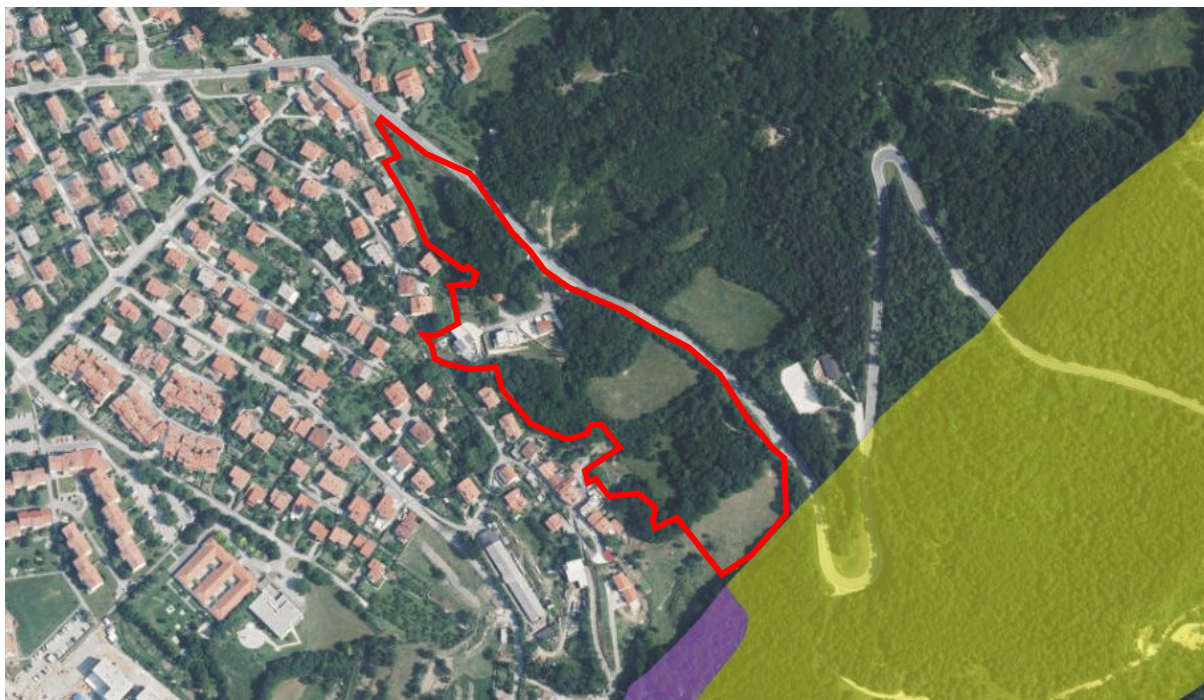
Slika 3: Območja ohranjanja narave

(vir: https://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

Varstvo vodnih virov, podtalnice in voda

Na območju OPPN ni območij varstva narave.

Ob JV robu območja se nahaja vodovarstveno območje (občinski odlok) Zapuže – Dolga Poljana, II. varstveni režim.



Slika 4: Vodovarstvena območja

(vir: <https://geohub.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f89cc3835fcd48b5a980343570e0b64e>)

Potresna ogroženost

Karta potresne nevarnosti

Projektni pospešek tal v (g): 0,225

3 OPIS UREDITVE IN UTEMELJITEV POSEGA

Območje Bizjaki 1 obsega parcele in dele parcel št. 1218/4, 1219/1, 1221/1, 1224, 1225/1, 1222, 1223, 1220, vse k.o. 2392 Ajdovščina in parcele št. 1542/7, 1542/8, 1538/6, 1542/10, 1542/9, 1538/5, 1538/7, 1541/5, 1541/6, 1541/7, 1542/4, 1542/11, 1542/12, 1541/4, 1538/2, 1538/4, 1538/1, 1533/5, 1533/6, 1533/3, 1533/1, vse k.o. 2380 Šturje.

Območje Bizjaki 2 obsega parcele in dele parcel št. 1533/1, 1536, 1191/2, 1191/3, 1191/1, 1190/2, 1191/4, 1190/3, 1191/5, 1190/4, 1192/6, 1192/5, 1190/16, 1190/17, vse k.o. 2380 Šturje.

Lastniki parcel znotraj območja so posamezniki in Občina Ajdovščina. Območje skupno meri 4,02 ha. Izven ureditvenega območja OPPN se lahko posega za izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture in priključevanjem na komunalno in cestno infrastrukturo.

Skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) so v območju dopustni naslednji objekti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 11210 Dvostanovanjske stavbe (dvojčki)
- 11220 Tri in večstanovanjske stavbe
- 12420 Garažne stavbe (samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča)
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev
- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
- 2152 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti (samo vkopani zadrževalniki vode)
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
- 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
- 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja
- 24205 Ograje, oporni zidovi, škarpe

Na celotnem območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov,
- rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija in prizidava objektov,
- sprememba namembnosti objekta ali posameznega dela objekta skladno z namensko rabo,
- odstranitev objektov,
- vzdrževalna dela na objektih,
- urejanje prometnih površin,
- urejanje energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture,
- urejanje odprtega prostora.

Območje OPPN se nameni predvsem za bivanje. V stanovanjskih stavbah je poleg bivanja možno opravljati delo na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje.

Območje OPPN je razdeljeno na dve območji:

- **območje Bizjaki 1** zajema zemljišča zahodno od grape potoka Prelog;
- **območje Bizjaki 2** zajema zemljišča vzhodno od grape potoka Prelog.

Območje Bizjaki 1

Za dostop na predmetno območje se uredi nov priključek na regionalno cesto Col – Ajdovščina (v nadaljevanju RC). Dostopna cesta 1 se združi z obstoječo dostopno cesto do enostanovanjskih hiš Ulica na Borštu 3, 5 in 6, obstoječi priključek na RC se opusti. Združevanje priključkov pomeni izboljšanje prometne varnosti na RC in optimalnejše pogoje za ureditev in gradnjo na zahodnem delu območja.

Poleg štirih obstoječih objektov, ki se ohranjajo, se v območju pridobi ena parcela velikosti 2502 m², namenjena gradnji eno ali dvostanovanjskega objekta ter štiri parcele velikosti od 434 do 501 m², namenjene gradnji enostanovanjskih dvojčkov.

Območje Bizjaki 2

Dostopna cesta 2, ki služi za dostop na obravnavano območje, se preko novega priključka naveže na RC. Na območju se uredi tri parcele velikosti od 1817 do 2791 m² namenjene gradnji vila blokov, tri parcele velikosti od 912 do 1271 m² namenjene gradnji eno ali dvostanovanjskih objektov ter 18 parcel velikost med 351 in 764 m² za gradnjo enostanovanjskih dvojčkov. Iz dostopne ceste 2 se proti obstoječim objektom na jugu (Žapuže 5) uredi pešpot, ob kateri je predviden tudi ekološki otok.

Podan je predlog ureditve območja, ki se lahko v nadaljnjih fazah še spremeni in prilagodi glede na zahteve nosilcev urejanja prostora ter prilagajanje terenu.

Območje bo konceptualno zasnovano tako, da bodo podani robni pogoji glede umestitve stavb ter tipologija zazidave. Znotraj posameznih zemljišč je možno raznoliko in fleksibilno strukturiranje stavb in odprtega prostora.

Na območju OPPN je predvidena gradnja stanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov.

Prizidave, rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije in spremembe namembnosti so dopustne samo na zakonito zgrajenih objektih.

Prostorsko izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo ali bodo služile takšni stavbi.

Zazidana površina je navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključeni so vsi deli stavbe, ki segajo nad površino zemljišča.

Velikost zazidane površine gradbene parcele je največ 60 % velikosti gradbene parcele, pri stanovanjskih stavbah in stanovanjskih stavbah z dopolnilno dejavnostjo. V zazidano površino se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti.

Velikost dodatne pozidave oziroma dodatne zazidane površine na gradbeni parceli k obstoječemu legalno zgrajenemu objektu je enaka kot na gradbeni parceli novega objekta, ob upoštevanju zazidane površine vseh obstoječih objektov, vključno z nezahtevnimi in enostavnimi objekti.

Legat objektov

Stavbe in prizidave stavb morajo biti odmaknjene od meje parcele namenjene gradnji tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje stavbe in da so upoštevani varnostni pogoji.

Odmiki manj zahtevnih in zahtevnih objektov, ki so stavbe, so od regulacijske linije ali meje sosednje zemljiške parcele najmanj 4,0 m. Odmik se meri horizontalno od ravnine najbolj izpostavljenega dela fasade. Za izpostavljeni del fasade se ne štejejo venci, obrobe in podobni okrasni elementi fasade, balkoni, napušči ipd.

Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so stavbe, so od regulacijske linije ali meje sosednje zemljiške parcele najmanj 2,0 m.

Manjši odmiki od predpisanih so dopustni:

- za balkone in napušče je dopusten odmik 2,0 m, razen ob javnih prometnih površinah.
- v primeru gradnje dvojčka se stavbe v vzdolžni smeri lahko gradijo do meje zemljiške parcele tako, da se medsebojno stikajo.

Gradbeno inženirski objekti, ki niso stavbe, in ureditve površin se lahko gradijo do meje zemljiške parcele pod pogojem, da niti pri izvedbi in niti pri obratovanju ne prihaja do posegov na sosednje zemljišče.

Oporni zidovi in ograje se praviloma postavijo na mejo zemljiške parcele s soglasjem lastnika sosednje zemljiške parcele. V primeru, ko lastnika sosednjih zemljišč o postavitvi objekta na parcelno mejo ne soglašata, sta oporni zid in ograja lahko postavljen največ do parcelne meje na način, da niti pri izvedbi niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

Odmik opornega zidu in ograje za zasebne potrebe ob javni prometni površini na območjih, kjer ulični prostor oziroma regulacijska linija nista določena, je najmanj 0,5 m. V varovalnem pasu javne ceste ali poti, lega nezahtevnih in enostavnih objektov ne sme posegati v polje preglednosti. Pred gradnjo objekta

Oblikovanje in velikost stanovanjskih stavb

Maksimalna etažnost eno ali dvostanovanjske hiše ter dvojčka je K+P+1+M, maksimalna etažnost vila blokov je K+P+3.

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.

Fasade naj bodo v barvi naravnega agregata svetlih tonov. Prepovedane so barve, ki izstopajo iz okolice, so agresivne, fluorescentne ali preintenzivne.

Eno in dvostanovanjske hiše

Streha osnovnega volumna stavbe je dvokapna naklona med 18° in 25°, preostali sekundarni volumni imajo lahko ravno streho. Sleme mora potekati v smeri daljše stranice objekta. Strešna kritina dvokapnic je valovita kritina po obliki podobna korčni kritini, od opečno rdeče do opečno rjave barve. Pločevinasta kritina, ki ne oksidira in/ali ima odsev, ni dopustna. Dopustna je pločevinasta kritina v polmat sijaju.

Vila bloki

Streha je lahko ravna. Priporoča se, da se ravne strehe ozelenijo. Pločevinasta kritina, ki ne oksidira in/ali ima odsev, ni dopustna. Dopustna je pločevinasta kritina v polmat sijaju.

Urejanje in oblikovanje zunanje ureditve

Medsosedske ograje so lahko maksimalne višine 2,0 m. Ograje ob javni površini so dopustne do višine 1,5 m. Ograje se lahko izvedejo v kombinaciji zidov s kovinsko ograjo.

Ograje, zidovi, ozelenjeni oporni zidovi in žive meje ne smejo ovirati prometne varnosti in preglednosti.

Dovoljena je zasaditev žive meje ter drugih avtohtonih grmovnic in dreves.

Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nagibi je treba zavarovati pred erozijo in ozeleniti. Pri strmejših brežinah, kjer naravna zavarovanja niso zadostna, je treba uporabljati za zavarovanje take elemente, ki omogočajo kasnejšo zatravitev ali zasaditev z grmovnicami.

Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču, ureditve zemljišč na posamezni parceli morajo biti izvedene tako, da bodo višinske razlike na parcelnih mejah čim manjše, večje višinske razlike se lahko izvedejo tudi z utrjenimi brežinami in izjemoma s podpornimi zidovi, če drugačne rešitve niso možne.

Graditev objektov, ureditve površin in drugi posegi na višje ležečih parcelah morajo biti izvedeni tako, da se preprečijo negativni vplivi na nižje ležeče parcele.

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov

Na območju načrtovanih parcel namenjenih gradnji, se poleg osnovnih objektov, dovoli tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov. Ti objekti se postavijo v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja vrsto objektov glede na zahtevnost.

Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov je določena s predpisom o tovrstnih objektih.

v varovalnem pasu javne ceste ali poti je potrebno pridobiti soglasje upravljavca ceste ali poti.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajeni z osnovnimi stavbami na parceli. Lahko so tudi leseni.

Območje OPPN se v fazi izdelave dokumenta lahko spremeni (poveča ali zmanjša) zaradi načrtovanja spremljajočih potrebnih ureditev in posegov, navezav na sosednja območja, prilagoditev obstoječih ureditev, smernic nosilcev urejanja prostora ali drugih upravičenih razlogov, ki nastanejo tekom postopka.

4 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

4.1. POTREBNE INVESTICIJE V GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Za potrebe območja bo potrebno zgraditi novo interno prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter omrežje zvez, ki ga je potrebno uskladiti tako z vsemi upravljavci, kot tudi med seboj.

Območje urejanje je trenutno delno komunalno opremljeno. Obstoječi objekti so priključeni na elektroenergetsko in vodovodno omrežje, čez območje poteka javna pot. Tik ob območju poteka trasa obstoječega TK voda.

PROMETNA UREDITEV

Motorni promet

Za potrebe dostopa do gradbenih parcel in objektov se mora zgraditi nova interna napajalna cesta, ki se bo navezala na obstoječe prometno omrežje. Dostop do območja je predviden preko dostopne ceste 1 na skrajno jugozahodnem delu, na mestu obstoječe javne poti – št. odseka 760016 ter dostopne ceste 2, preko novega priključka na južnem delu, z navezavo na obstoječo regionalno cesto III. reda Opatje selo – Komen.

Dostopna cesta 1:

- na regionalno cesto Col-Ajdovščina se priključi na RC15,
- služi za dostop do parcel 1 in D1-D4 v območju Bizjaki 1,
- cestni profil znaša 7,10 m – 0,5 m bankina + 4,5 m dvosmerno cestišče + 1,6 m pločnik + 0,5 m javna razsvetljava

Dostopna cesta 2:

- na regionalno cesto Col-Ajdovščina se priključi med RC5 in RC6,
- služi za dostop do parcel VB1, VB2 in VB3, parcel 2,3 in 4 ter parcel od D5 do D22 v območju Bizjaki 2,
- cestni profil znaša 7,85 m – 0,75 m bankina + 5,0 m dvosmerno cestišče + 1,6 m pločnik + 0,5 m javna razsvetljava

Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- načrtovanje, usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove gradnje.



Slika 5: Območje OPPN s prikazom obstoječe GII
(vir: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>)

Mirujoči promet

Za določitev minimalnega števila parkirnih mest v območju OPPN so z OPN predpisani naslednji kriteriji:

Vrsta objekta	Število PM
Stanovanjske stavbe	1,5 PM/stanovanje do 50 m ² neto površine
	2 PM/stanovanje nad 50 m ² neto površine
	3 PM/stanovanje nad 100 m ² neto površine

VODOVODNO OMREŽJE

Predvidena je izgradnja novega vodovodnega omrežja vzdolž interne napajalne ceste za preskrbo objektov znotraj OPPN s pitno in požarno vodo. Preveri se možnost priključitve na obstoječe vodovodno omrežje.

Vsaka stavba bo na javno vodovodno omrežje priključena ločeno, pri čemer mora biti zagotovljeno merjenje porabe pitne vode z obračunskih vodomermom.

Pri načrtovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati obstoječe vodovodne naprave. Zaradi predvidenih ureditev se ne smejo poslabšati razmere vodne oskrbe in požarne varnosti za že obstoječe uporabnike.

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Predvidena je dograditev elektroenergetskega omrežja znotraj območja urejanja. Preveri se možnost priključitve na obstoječe omrežje.

Na celotnem območju OPPN je možno na strehe objektov, postaviti sisteme za izrabo sončne energije za proizvodnjo elektrike ali toplote . Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

ODVAJANJE METEORNIH IN ODPADNIH VOD

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in odpadnih komunalnih vod.

Fekalna kanalizacija

Predvidena je izgradnja nove fekalne kanalizacije vzdolž interne napajalne ceste za objekte znotraj območja OPPN.

Meteorna kanalizacija

Meteorne vode iz streh in čistih utrjenih površin se odvajajo v meteorno kanalizacijo. Čiste padavinske vode se lahko uporabi za sanitarne, tehnološke potrebe in za vzdrževanje zunanjih površin objekta. Meteorne vode s parkirišč je treba odvajati preko lovilcev olj. Pogoje priključevanja na meteorno kanalizacijo določi upravljavec.

ODPADKI

Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Občine Ajdovščina.

Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno ravnati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Gradnja lahko poteka fazno. Vsaka faza mora tvoriti zaključen prostorski del – posamezno stavbo z vsemi funkcionalnimi površinami, priključki na javno gospodarsko infrastrukturo, zunanjo ureditvijo, ustreznim številom parkirnih prostorov ter drugimi varstvenimi in varovalnimi ukrepi.

Gradnja gospodarske javne infrastrukture se lahko izvaja po fazah tako, da posamezna faza vsebuje tista dela, ki so potrebna za delovanje posameznega infrastrukturnega objekta, ki se je izvaja znotraj posamezne faze.

4.2. POTREBNE INVESTICIJE V DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Načrtovano urejanje območja minimalno vpliva na družbeno infrastrukturo, samo v primeru, da bodo novo načrtovane parcele namenjene družinam z otroki. Z načrtovanimi gradnjami naj bi delno zadostili potrebam lokalnega prebivalstva glede možnosti izgradnje stanovanjskih stavb.

5 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VAROVANJA KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

Znotraj območja OPPN ni registriranih objektov kulturne dediščine.

OHRANJANJE NARAVE

Območje OPPN se nahaja v:

Natura 2000

Ime območja: **Dolina Vipave**

VARSTVO VODNIH VIROV, PODTALNICE IN VODA

Območje OPPN se na podlagi občinskih odlokov nahaja v:

Vodovarstveno območje:

Kategorija: **III. varstveni režim**

Za varovanje okolja in naravnih virov bo upoštevana vsa področna zakonodaja, tako da predvidene ureditve ne bodo prekomerno obremenjevale okolja.

Omilitveni ukrepi za zmanjšanje onesnaženosti zraka bodo na območju potrebni med gradnjo, med obratovanjem pa dodatni ukrepi ne bodo potrebni.

Osnovni sanacijski ukrepi za zmanjšanje emisij v zrak med gradnjo so:

- preprečevanje prašenja z gradbišča (redno vlaženje odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu),
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi (čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah in vlaženje odkritih delov trase) in
- upoštevanje emisijskih norm pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih (uporaba tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev).

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

UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Na območju ni objektov ali ureditev za obrambo.

Pri izdelavi projektne dokumentacije in gradnji je treba upoštevati veljavno zakonodajo in predpise v zvezi z naravnimi omejitvami (erozivnost ter plazovitost terena) in potresno ogroženostjo ter v projektni dokumentaciji temu primerno prilagoditi tehnične rešitve gradnje.

V sklopu pridobitve strokovnih podlag izkaza nevtralnega odtoka odpadne padavinske vode na območju OPPN je bila izdelana Hidrološko-hidravlična študija za območje Slejkoti in Bizjaki v občini Ajdovščina – soseska Bizjaki I. in II. (Inštitut za vodovarstvo, d.o.o., št. projekta P573/23, november 2024; v nadaljevanju HH študija).

Območje je bilo razdeljeno na pet enakih podobmočij, ki se vsa stekajo v svoj zadrževalnik. Analizirani sta bili dve alternativni, in sicer stanje (1) kjer so zadrževalniki oblikovani z večjimi globinami in manjšimi površinami in stanje (2) kjer so zadrževalniki oblikovani z manjšimi globinami in večjimi površinami.

Izvedena analiza je pokazala, da se lahko z ukrepi zadrževanja zagotovi nevtralni odtok iz območja vsaj za časovni interval kritičnih nalivov. Analizirani so bili kritični nalivi s povratno dobo 100 – let s časi trajanja 10, 15, 20, 30 in 60 min. Z vzpostavitvijo petih zadrževalnikov se lahko natekajoče vodne količine ustrezno zmanjšajo.

Podano je tudi splošno priporočilo, in sicer ustrezna višinska ureditev celotne načrtovane urbanizacije. Predlaga se, da najnižji deli območja predstavljajo ceste, ki se v primeru povišanih nalivov spremenijo v odvodne jarke. Višje (0.5 m) se načrtuje utrjene površine ob objektih (dvorišča) in še višje (0.25 m) objekte. Zelo pomemben je tudi vzdolžni in prečni padec cest, ki mora biti usmerjen stran ob načrtovane in obstoječe urbanizacije, pretežno proti načrtovanim zadrževalnikom meteornih voda. Še posebej je potrebno biti pozoren na uvoze iz cest v morebitne podkletene garaže.

S predlagano višinsko gradacijo se precej zmanjša poplavna ogroženost najbolj ranljivim objektom tudi s strani natekajočih pobočnih tokov (zaledne pluvialne vode), ki sicer niso izdatni, pa vendar lahko ob neustreznem višinskem načrtovanju objektov povzročijo materialno škodo. Pri načrtovanju ureditev je potrebno upoštevati še izdelane poplavne karte (fluvialne poplave – hudournik Prelog), ki se izdelujejo v sklopu celovite hidrološko-hidravlične študije porečja Vipave.

Območje leži na potresno srednje ogroženem območju, kjer je projektni pospešek tal $v(g)$: 0,225.

VARSTVO PRED POŽAROM

Predvidena nova zazidava in ureditev mora skladno z veljavnimi predpisi zagotavljati:

- potrebne odmike med objekti oziroma potrebne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja ognja med objekti ob požaru;
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja;
- neovirane in varne dostope, dovoze in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

7 SODELOVANJE JAVNOSTI V POSTOPKU OPPN

Občina bo kot pripravljavec postopka OPPN v skladu z veljavnimi predpisi zagotavljala vključevanje javnosti na javni predstavitvi, razgrnitvi, javni obravnavi ipd. Javnost se v postopek priprave in sprejema OPPN vključuje skladno z ZUreP-3.

8 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE IN SPREJEM OPPN TER Z NJIMI POVEZANIH INVESTICIJ

Postopek priprave OPPN bo potekal po predpisanem postopku skladno z določili veljavnih predpisov o prostorskem načrtovanju.

Faza/aktivnost	Rok izvedbe aktivnosti	Pristojnost
Pobuda za OPPN	Podana na občino	Izdelovalec
Pridobitev mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja	30 dni	Zavod
Župan sprejme sklep o pripravi OPPN ter ga skupaj z mnenjema o obveznosti izvedbe presoj objavi v prostorskem informacijskem sistemu	15 dni	Občina
Priprava osnutka OPPN	30 dni	Izdelovalec
Občina objavi osnutek OPPN v prostorskem informacijskem sistemu	30 dni	Občina
Nosilci urejanja prostora podajo mnenje	30 dni	NUP
Dopolnjena osnutek OPPN	30 dni	Izdelovalec
Občina objavi dopolnjen osnutek OPPN v prostorskem informacijskem sistemu.	5 dni	Občina
Javna objava in javna razgrnitev dopolnjenega osnutka	30 dni	Občina
Proučitev pripomb z javne razgrnitve in javne obravnave	20 dni po zaključku javne razgrnitve	Izdelovalec
Potrditev stališč s sklepom	5 dni	Občina
Priprava predloga OPPN	30 dni po prejemu vseh dopoljenih strokovnih podlag	Izdelovalec
Objava predloga OPPN in stališča do pripomb v informacijskem sistemu	5 dni	Občina
Nosilci urejanja prostora podajo mnenje na predlog OPPN	30 dni	NUP
Občina sprejme OPPN z odlokom in ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu.	30 dni	Občina

Zapisani roki so okvirni in se lahko spremenijo zaradi zahtev posameznih nosilcev urejanja prostora in drugih udeležencev v postopku priprave OPPN ter zaradi morebitnega postopka CPVO.

9 NOSILCI UREJANJA PROSTORA

V postopek priprave in sprejema OPPN bodo vključeni naslednji nosilci urejanja prostora:

1. Ministrstvo za okolje in prostor RS, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska 48, 1000 Ljubljana;
2. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana;
3. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Soče, Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica;
4. Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana;
5. Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana;
6. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana
7. Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet (za področje cestnega prometa), Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana;
8. Občina Ajdovščina, Oddelek za prostor, Gregorčičeva 20, 5270 Ajdovščina;
9. Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, Goriška cesta 23b, 5270 Ajdovščina;
10. Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1000 Ljubljana;
11. Elektro Primorska d.d., Erjavčeva 22, 5000 Nova Gorica;
12. Telekom Slovenije, Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana.

V postopek se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

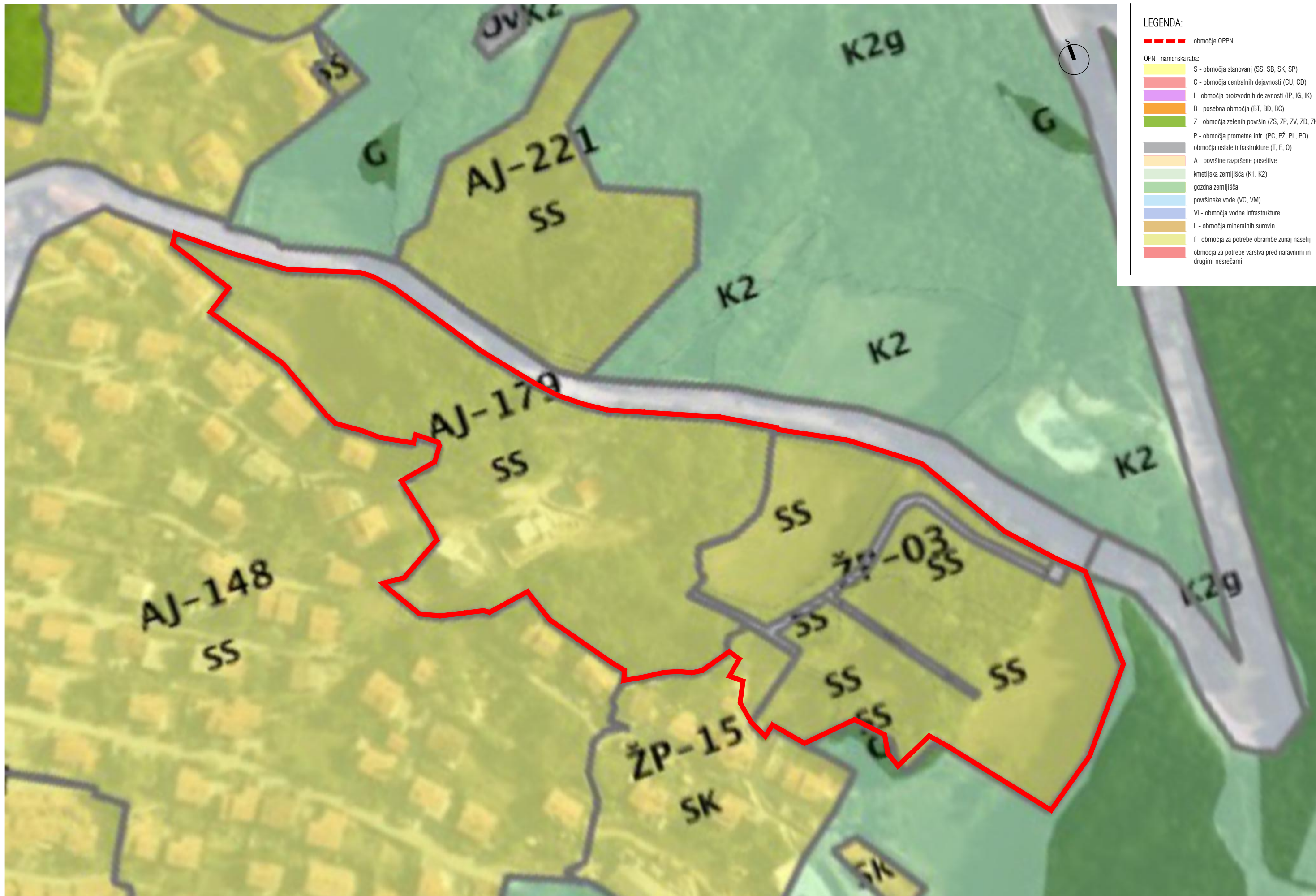
10 PODATKI, STROKOVNE PODLAGE IN REŠITVE TER OBVEZNOSTI V ZVEZI S FINANCIRANJEM POSTOPKA OPPN

Podatke za pripravo OPPN posreduje občina, delno pa jih pridobi načrtovalec iz javno dostopnih evidenc. Strokovne rešitve prostorske ureditve ter ostale strokovne podlage, vključno z geodetskim načrtom in drugimi strokovnimi podlagami, ki so obvezne pri pripravi OPPN, bo zagotovila občina.

Za potrebe priprave OPPN bodo izdelane naslednje strokovne podlage:

- geodetski posnetek območja;
- idejne rešitve ureditve območja;
- elaborat ekonomike;
- Hidrološko-hidravlična študija za območje Slejkoti in Bizjaki v občini Ajdovščina – soseska Bizjaki I. in II. (Inštitut za vodovarstvo, d.o.o., št. projekta P573/23, april 2024).

V kolikor bo v postopku priprave OPPN ugotovljeno, da je potrebno izdelati dodatne strokovne podlage oz. bodo njihovo izdelavo zahtevali pristojni nosilci urejanja prostora, bodo le-te opredeljene v nadaljnjih fazah priprave OPPN.



LEGENDA:

- ▬▬▬ območje OPPN
- OPN - namenska raba:
- S - območja stanovanj (SS, SB, SK, SP)
- C - območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
- I - območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
- B - posebna območja (BT, BD, BC)
- Z - območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
- P - območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO)
- območja ostale infrastrukture (T, E, O)
- A - površine razpršene poselitve
- kmetijska zemljišča (K1, K2)
- gozdna zemljišča
- površinske vode (VC, VM)
- VI - območja vodne infrastrukture
- L - območja mineralnih surovin
- f - območja za potrebe obrambe zunaj naselij
- območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami



izdelovalec:
IB STUDIO, d.o.o.
Ulica 15. maja 13
6000 Koper

odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A
pripravila:
Maša Širca, abs.arh., Monia Potočnik dipl.inž.arh.(UN)

naročnik:
OBČINA AJDOVŠČINA
Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina

naзив naloge:
OPP za stanovanjsko soseko nad Bizjaki v Ajdovščini
faza:
POBUDA
vsebina risbe:
Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege
prostorske ureditve

ID številka:
4175
številka naloge:
11/24

merilo:
1:1500
datum:
november 2024

številka lista:

01

LEGENDA:

- - - območje OPPN
- informativna parcelna meja
- urejena parcelna meja
- 1964 parcelna številka



ib
STUDIO

izdelovalec:
IB STUDIO, d.o.o.
Ulica 15. maja 13
6000 Koper

odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A
pripravila:
Maša Širca, abs.arh., Monia Potočnik, dipl.inž.arh.(UN)

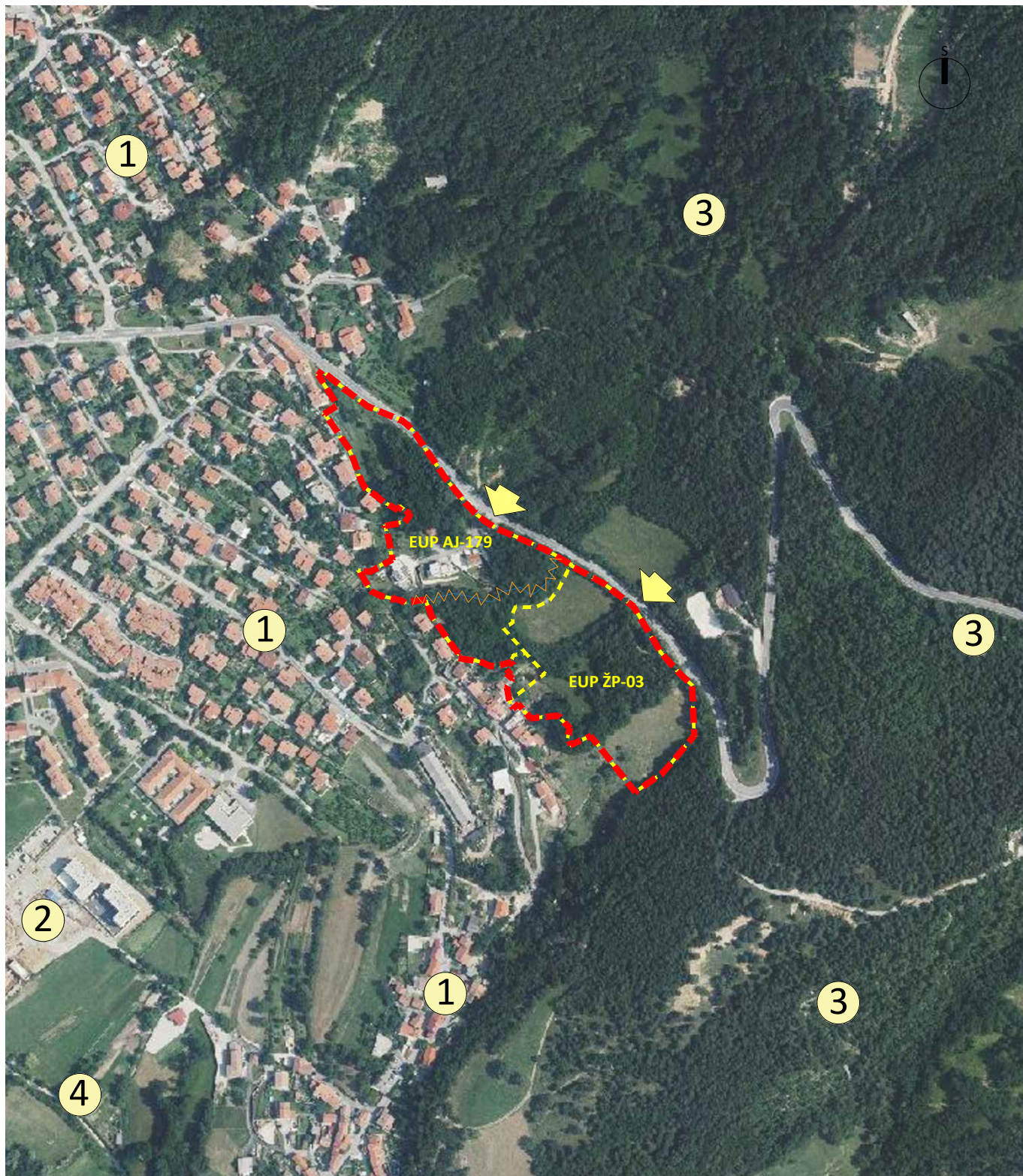
naročnik:
OBČINA AJDOVŠČINA
Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina

naziv naloge:
OPPN za stanovanjsko soseso nad Bizjaki v Ajdovščini
vsebina risbe:
Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem

faza:
POBUDA

ID številka:
4175
številka naloge:
11/24

merilo:
1:1500
datum:
november 2024



LEGENDA:

— območje OPPN

— območje EUP

① stanovanjske površine

② območje drugih centralnih dejavnosti

③ gozdne površine

④ kmetijske površine

— grapa potoka Prelog

— dostop na območje

— naravna barjera



izdelovalec:
IB STUDIO, d.o.o.
Ulica 15. maja 13
6000 Koper

odgovorni vodja naloge:
mag. Manuela Varljen, univ.dipl.inž.arh. ZAPS 1177 A
pripravila:
Maša Širca, abs.arh., Monia Potočnik, dipl.inž.arh.(UN)

naročnik:
OBČINA AJDOVŠČINA
Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina

naziv naloge:
OPPN za stanovanjsko soseseo nad Bizjaki v Ajdovščini
vsebina risbe:
Prikaz vplivov in povezav OPPN s sosednjimi območji

faza:
POBUDA

ID številka:
4175
številka naloge:
11/24

merilo:
1:5000
datum:
november 2024

številka lista:

03



