



Na podlagi 123. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju: ZUreP-3) in na podlagi 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22) je Občinski svet Občine Ajdovščina na 16. redni seji dne 3. 10. 2024 sprejel

SKLEP

o sprejemu stališč do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev št. 2 Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II

1. člen (predmet sklepa)

S tem sklepom se sprejme stališče do pripomb javnosti k dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev št. 2 Občinskega podrobnega prostorskega načrta Ribnik SB II (v nadaljevanju: OPPN) z javne razgrnitve, ki je bila izvedena v času od 21. junija 2024 do 21. julija 2024, in javne obravnave, ki je bila izvedena dne 3. julija 2024.

2. člen (pripombe)

Občina Ajdovščina (v nadaljevanju: občina) je v fazi javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN prejela več pripomb in pobud.

3. člen (pripomba 1)

(1) Pripomba: Barve fasad naj ne bodo preveč izstopajoče.
(2) Stališče: Besedilo 12. člena odloka določa, da so barve fasad lahko le v svetlejših zemeljskih odtenkih. Barve kot so rdeča zelena, modra, vijolična, oranžna in rumena barva niso dopustne. Dopustne so druge barve, ki ne smejo presegati 20% površine posamezne fasade. To pomeni, da je vsebina, na katero se nanaša pripomba, že upoštevana in spremembe niso potrebne.

4. člen (pripomba 2)

(1) Pripomba: Lastnica parcele št. 1444/1 k. o. 2380 Šturje je podala pripombo, da so bili pri gradnji kotlovnice trajno odstranjeni mejniki. Prosi za ponovno postavitev mejnikov ob njeni parceli.



(2) Stališče: Občina je investitorja pozvala k ponovni postavitvi vseh odstranjenih mejnikov. Zakon o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21) v 66. členu določa postopek za postavitev, prestavitev in odstranitev mejnika. Pripomba je upoštevana.

5. člen
(pripomba 3)

(1) Pripomba: Stanovalci objekta Lotus niso bili seznanjeni z gradnjo objekta za varovana stanovanja in kakšna bo višina tega objekta.

(2) Stališče: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SBII je bil sprejet v letu 2017. Na območju je bila predvidena gradnja večstanovanjskih objektov v zazidalnih enotah S in Z ter varovanih stanovanj v zazidalni enoti M. S spremembami in dopolnitvami št. 1 OPPN v letu 2021 je bila zazidalna enota M (z razširitvijo) namenjena umestitvi novega doma starejših občanov, spodnji del zazidalne enote Z pa je bil namenjen varovanim stanovanjem. Javnost se je z dopolnjenim osnutkom odloka lahko seznanila na javni razgrnitvi in javni obravnavi v aprilu oziroma maju leta 2021. O javni razgrnitvi in obravnavi je bila javnost obveščena z javnim naznanilom objavljenim na predpisan način. Predlog pozidave s prezentacijo in maketo je bil večkrat objavljen v javnih medijih. Vsak občan ima možnost vpogleda v veljavne prostorske izvedbene akte občine bodisi preko spletne strani ali na Oddelku za prostor Občine Ajdovščina. Maksimalna višina objekta za varovana stanovanja je 123,00 n.v. Pripomba se ne nanaša na predmetne spremembe.

6. člen
(pripomba 4)

(1) Pripomba: Premisliti je potrebno spremembo glede postavitve nadstreškov s sončnimi celicami. Že tako je zaradi premalo zelenja okrog blokov, premalo posajenih dreves in asfalta v okolici blokov vroče, saj se podlaga zelo segreje. Od nadstreškov pa se bo še dodatno odbijala svetloba v bloke in bodo še dodatno greli blok in okolico. Prav tako bo svetloba bleščala v prebivalce blokov.

(2) Stališče: Dopustitev nadstreškov sledi Zakonu o uvajanju naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije (Uradni list RS, št. 78/23), ki določa obveznost postavitve fotonapetostnih naprav pri novogradnjah utrjenega parkirišča. Fotonapetostne naprave delujejo tako, da del sončne energije prestrezajo in pretvarjajo v električno energijo in s tem zmanjšujejo segrevanje tal oziroma ostalih objektov. Pripomba ne vpliva na vsebino OPPN.

7. člen
(pripomba 5)

(1) Pripomba: Sem lastnik pritličnega stanovanja v stanovanjski soseski Rezidence Lotus na območju, ki ga ureja predmetni prostorski akt, zaradi česar se me urejanje tega prostora še posebej tiče. Predvsem je moj interes, da se moji bivalni pogoji ne poslabšajo in da moja nepremičnina ohrani vse lastnosti, ki jih sedaj ima. Za nakup stanovanja sem se namreč odločil zaradi (še danes) objavljenih lastnosti stanovanj, ki so posledično znana tudi Občini Ajdovščina in izdelovalcu OPPN, in sicer: "stanovanja imajo jasno delitev na dnevno in nočno cono, so naravno osvetljena in osončena". Naravna osvetljenost in osončenost je za kakovost bivanja ključnega pomena in želim oz. zahtevam, da takšna kot je danes, ostane tudi v prihodnje. Po pregledu dokumentacije, ki se tiče dopolnjenega osnutka SD-2 OPPN Ribnik SB II in po udeležbi na javni obravnavi dne 3. 7. 2024 ugotavljam, da se z vsemi relevantnimi dokumenti

sploh ne morem seznaniti, saj niso javno objavljeni. Za preučitev zadeve je ključnega pomena dokument "Sklep o dispoziciji pozidave za stanovanjski kompleks Ribnik SB II-1 v Ajdovščini (št. 350- 16/06, Občinski svet Občine Ajdovščina, dne 13. 7. 2006)", ki ga OPN ohranja v veljavi, ni javno objavljen ali dosegljiv in se z njim ni moč seznaniti. Sodna praksa pravi, da akt, ki ni bil objavljen skladno z veljavnimi predpisi, ni mogel začeti veljati ter se zato tudi ni smel in se ne sme uporabljati. Posledično je javna razgrnitev dopolnjenega osnutka SD-2 OPPN Ribnik SB II preuranjena in kot taka brezpredmetna ali celo nezakonita. Zato predlagam, da se najprej veljavno objavi "Sklep o dispoziciji pozidave za stanovanjski kompleks Ribnik SB II-1 v Ajdovščini (št. 350- 16/06, Občinski svet Občine Ajdovščina, dne 13. 7. 2006)" in šele po objavi slednjega naj se veljavno razgrne dopolnjen osnutek SD-2 OPPN Ribnik SB II ter ponovno opravi javna obravnava. Vsa dokumentacija je tudi zavajajoča in ne odraža dejanskega stanja, saj ni nikjer izrecno evidentirano, da se na območju že nahajajo zgrajeni objekti. Predlagam, da se dokumentacija dopolni tako, da bo jasno razvidno, kakšno je trenutno dejansko stanje in kako bo predvidena gradnja na slednje vplivala. Jasno naj se zapišejo razmerja med obstoječimi objekti in predvideno gradnjo. Iz dokumentacije ni razbrati, kolikšni so zahtevani odmiki predvidene gradnje od obstoječih objektov, kakor tudi ne, kakšne so zahteve glede osončenosti obstoječih objektov. Ni razvidno, da bi glede odnikov za območje veljali splošni PIP ali PIP za posamezno urejevalno enoto, ki izhajajo iz OPN. Zaradi navedenega lahko pri izvedbi gradenj pride do odstopanj od predpisov s področja požarne varnosti (intervencijski dostopi!) in ali predpisov s področja osončenosti. Predlagamo najmanj, da se dopolnjen osnutek SD-2 OPPN Ribnik SB II glede določitve odnikov sklicuje na 75. člen OPN. Objavljeno gradivo je zavajajoče in nezakonito tudi v delu, ki se nanaša na parkirne prostore za potrebe varovanih stanovanj. V povzetku za javnost namreč ni povzeta sprememba tretjega odstavka 16. člena v celoti. Gradivo je zato potrebno uskladiti in ponovno objaviti ter ponovno izvesti javno obravnavo. Stanovalci Rezidence Lotus bomo zaradi sprememb OPPN namreč prikrajšani pri parkirnih prostorih. Sprememba, ki določa naslednje: "Za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji na območju zazidalne enote Z je treba zagotoviti parkirna mesta skladno s pravilnikom, ki ureja minimalne zahteve za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter način zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje. Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, lahko investitor v dogovoru z Občino manjkajoča parkirna mesta zagotovi na javnih parkirnih površinah v območju OPPN.", poslabšuje bivalne pogoje obstoječim stanovalcem na območju zazidalne enote Z in tudi širše na območju celotnega OPPN. Pričakovati je, da bodo javne parkirne površine, ki so bile doslej namenjene obstoječim prebivalcem oz. občasnim obiskovalcem in uporabnikom, zasedene za potrebe uporabnikov varovanih stanovanj. To je nesprejemljivo, saj vsi vemo, da so potrebe po parkirnih prostorih iz dneva v dan večje. Negospodarno je, da se za potrebe varovanih stanovanj načrtuje uporabo obstoječih javnih parkirnih površin. Slednje pa tudi zmanjšuje vrednost obstoječim stanovanjem in s tem povzroča škodo lastnikom stanovanj. Zahtevam, da se gradivo uskladi tako, da bo v povzetku za javnost pisalo vse, kar določa sprememba tretjega odstavka 16. člena ter da se ta sprememba tudi ponovno preuči in ponovno zapiše tako, da ne bo škodila sedanjim stanovalcem na območju OPPN.

(2) Stališče:

1. Objekti »Rezidence Lotus« so bili zgrajeni v skladu z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17). Na podlagi istega odloka je dopuščena še nadaljnja gradnja v predmetnem območju, torej gradnja na sosednji parceli. Objekti »Rezidence Lotus« so zgrajeni do meje gradbene parcele za varovana stanovanja. Vsaka gradnja mora poleg OPPN upoštevati tudi predpise s področja varstva in ohranjanja zdravja ter ostalo področno zakonodajo. Pripomba se ne nanaša na predmetne spremembe.
2. Omogočena je seznanitev z vsemi »relevantnimi« dokumenti. Vsak občan ima možnost vpogleda v prostorske izvedbene akte občine bodisi preko spletne strani ali na Oddelku za prostor Občine Ajdovščina. Pripomba se ne nanaša na predmetne spremembe.
3. Sklep o dispoziciji pozidave za stanovanjski kompleks Ribnik SB II-1 v Ajdovščini št. 350-16/06, ki jo je potrdil Občinski svet Občine Ajdovščina dne 13. 7. 2006, je obravnaval

severozahodni del območja Ribnik imenovan stanovanjski kompleks Kresnice. Dispozicija pozidave ni v ureditvenem območju OPPN (Priloga 1). Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22 – popr.; v nadaljevanju: OPN) je v 162. členu razveljavil Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/98, Uradni list RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11, 14/12; kartografski del: Uradni list RS, št. 96/04), ki je predpisoval dispozicije pozidave. Dispozicije pozidave so po 163. členu OPN ohranile veljavo le kot podlaga za določitev gradbenih parcel in niso prostorski izvedbeni akti za izdajo gradbenih dovoljenj. OPN v 163. členu določa, da ostane v veljavi Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17 in 94/21). Gradbeno dovoljenje za rezidenco Lotus je bilo izdano na podlagi OPPN. Zakonodaja s področja urejanja prostora določa, da občinski svet sprejme OPPN z odlokom. Oba odloka sta bila sprejeta na sejah občinskega sveta Občine Ajdovščina in sta bila javno objavljena v Uradnem listu RS, ki je uradno glasilo Občine Ajdovščina. Grafični del prostorskih aktov ni javno objavljen, ker so zakonsko določene obvezne vsebine prostorskih izvedbenih aktov preobsežne. V 39. členu Odloka o OPPN iz leta 2017 je navedeno, da je OPPN na vpogled na Občini Ajdovščina. Predpis je bil javno objavljen in v določbah je navedeno, kje ima javnost možnost seznanitve z OPPN. Pripomba ni predmetna, ker se ne nanaša na območje OPPN.

4. V OPPN so odmiki za objekte, ki niso enostavni ali nezahtevni, določeni z gradbenimi mejami, ki so prikazane v grafičnih vsebinah OPPN. »Rezidenca Lotus« je zgrajena do meje gradbene parcele za varovana stanovanja. Pri izdelavi projektne dokumentacije za nadaljnje gradnje je treba upoštevati 25. člen Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23, v nadaljevanju: GZ-1), ki določa obveznost izpolnjevanja bistvenih zahtev: mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom, varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije, univerzalna graditev in uporaba objektov ter trajnostna raba naravnih virov.
5. Ker se območje ureja z OPPN, je pri umeščanju objektov v prostor treba upoštevati prostorske izvedbene pogoje (PIP), kot jih določa OPPN in ne OPN. Iz OPN je treba upoštevati PIP za tiste vsebine, ki v OPPN niso posebej opredeljene. Odmiki so v OPPN določeni z gradbenimi mejami, zato tu ne veljajo splošne določbe glede odnikov v OPN.
6. Pri izvedbi gradenj ne sme priti do odstopanj od predpisov s področja požarne varnosti oziroma predpisov s področja osončenosti. Vse te predpise je treba upoštevati tako pri projektiranju, kot tudi pri gradnji objektov.
7. Parkiranje za stanovalce »Rezidence Lotus« je po gradbenem dovoljenju urejeno v podzemni garaži in na odprtem zasebnem parkirišču. Preostala parkirišča so v javni lasti.
8. Povzetek za javnost povzema in ne prepisuje vsebin akta. V povzetku za javnost je obrazložena vsebina členov in ni celotnih določb po členih. To je vsebina osnutka odloka, ki je bil javno razgrnjen vključno z neuradnim prečiščenim besedilom odloka. V trinajsti točki povzetka je navedeno, da se člen uskladi s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje Uradni list RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11), ki v 2. členu določa minimalno število parkirnih mest in način zagotavljanja: »Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila

parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m in so uporabnikom oskrbovanih stanovanj trajno in stalno na razpolago.«.

8. člen
(pripomba 6)

(1) Pripomba: Sem lastnik pritličnega stanovanja v stanovanjski soseski Rezidence Lotus na območju, ki ga ureja predmetni prostorski akt, zaradi česar se me urejanje tega prostora še posebej tiče. Predvsem je moj interes, da se moji bivalni pogoji ne poslabšajo in da moja nepremičnina ohrani vse lastnosti, ki jih sedaj ima. Za nakup stanovanja sem se namreč odločil zaradi (še danes) objavljenih lastnosti stanovanj, ki so posledično znana tudi Občini Ajdovščina in izdelovalcu OPPN, in sicer: "stanovanja imajo jasno delitev na dnevno in nočno cono, so naravno osvetljena in osončena". Naravna osvetljenost in osončenost je za kakovost bivanja ključnega pomena in želim oz. zahtevam, da takšna kot je danes ostane tudi v prihodnje.

Po pregledu dokumentacije, ki se tiče dopolnjenega osnutka SD-2 OPPN Ribnik SB II in po udeležbi na javni obravnavi dne 3. 7. 2024 ugotavljam, da se z vsemi relevantnimi dokumenti sploh ne morem seznaniti, saj niso javno objavljeni. Za preučitev zadeve je ključnega pomena dokument "Sklep o dispoziciji pozidave za stanovanjski kompleks Ribnik SB II-1 v Ajdovščini (št. 350- 16/06, Občinski svet Občine Ajdovščina, dne 13. 7. 2006)", ki ga OPN ohranja v veljavi, ni javno objavljen ali dosegljiv in se z njim ni moč seznaniti. Sodna praksa pravi, da akt, ki ni bil objavljen skladno z veljavnimi predpisi, ni mogel začeti veljati ter se zato tudi ni smel in se ne sme uporabljati. Posledično je javna razgrnitev dopolnjenega osnutka SD-2 OPPN Ribnik SB II preuranjena in kot taka brezpredmetna ali celo nezakonita. Zato predlagam, da se najprej veljavno objavi "Sklep o dispoziciji pozidave za stanovanjski kompleks Ribnik SB II-1 v Ajdovščini (št. 350- 16/06, Občinski svet Občine Ajdovščina, dne 13. 7. 2006)" in šele po objavi slednjega naj se veljavno razgrne dopolnjen osnutek SD-2 OPPN Ribnik SB II ter ponovno opravi javna obravnava.

Vsa dokumentacija je tudi zavajajoča in ne odraža dejanskega stanja saj ni nikjer izrecno evidentirano, da se na območju že nahajajo zgrajeni objekti. Predlagam, da se dokumentacija dopolni tako, da bo jasno razvidno, kakšno je trenutno dejansko stanje in kako bo predvidena gradnja na slednje vplivala. Jasno naj se zapišejo razmerja med obstoječimi objekti in predvideno gradnjo.

Iz dokumentacije ni razbrati kolikšni so zahtevani odmiki predvidene gradnje od obstoječih objektov kakor tudi ne kakšne so zahteve glede osončenosti obstoječih objektov. Ni razvidno, da bi glede odmikov za območje veljali splošni PIP ali PIP za posamezno urejevalno enoto, ki izhajajo iz OPN. Zaradi navedenega lahko pri izvedbi gradenj pride do odstopanj od predpisov s področja požarne varnosti (intervencijski dostopi!) in ali predpisov s področja osončenosti. Predlagamo najmanj, da se dopolnjen osnutek SD-2 OPPN Ribnik SB II glede določitve odmikov sklicuje na 75. člen OPN.

Objavljeno gradivo je zavajajoče in nezakonito tudi v delu, ki se nanaša na parkirne prostore za potrebe varovanih stanovanj. V povzetku za javnost namreč ni povzeta sprememba tretjega odstavka 16. člena v celoti. Gradivo je zato potrebno uskladiti in ponovno objaviti ter ponovno izvesti javno obravnavo. Stanovalci Rezidence Lotus bomo zaradi sprememb OPPN namreč prikrajšani pri parkirnih prostorih. Sprememba, ki določa naslednje: "Za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji na območju zazidalne enote Z je treba zagotoviti parkirna mesta skladno s pravilnikom, ki ureja minimalne zahteve za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše

ter način zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje. Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, lahko investitor v dogovoru z Občino manjkajoča parkirna mesta zagotovi na javnih parkirnih površinah v območju OPPN.", poslabšuje bivalne pogoje obstoječim stanovalcem na območju zazidalne enote Z in tudi širše na območju celotnega OPPN. Pričakovati je, da bodo javne parkirne površine, ki so bile doslej namenjene obstoječim prebivalcem oz. občasnim obiskovalcem in uporabnikom, zasedene za potrebe uporabnikov varovanih stanovanj. To je nesprejemljivo, saj vsi vemo, da so potrebe po parkirnih prostorih iz dneva v dan večje. Že v tem trenutku na javnem parkirišču pred rampo parkira večje število ljudi iz "starih" blokov. Negospodarno je, da se za potrebe varovanih stanovanj načrtuje uporabo obstoječih javnih parkirnih površin. Slednje pa tudi zmanjšuje vrednost obstoječim stanovanjem in s tem povzroča škodo lastnikom stanovanj. Zahtevam, da se gradivo uskladi tako, da bo v povzetku za javnost pisalo vse, kar določa sprememba tretjega odstavka 16. člena ter da se ta sprememba tudi ponovno preuči in ponovno zapiše tako, da ne bo škodila sedanjim stanovalcem na območju OPPN.

Obenem bi dodal, da se ne strinjam s postavitvijo nadstreškov s sončnimi celicami. Od njih se odbiva svetloba, ki bi bleščala v blok in s tem dodatno grela okolico in sam blok. Že v tem trenutku je zaradi manjka dreves je zvečer ob parkirišču razgret asfalt, ki se ohlaja celo noč.

Upam, da se zadeve premisli in gleda tudi na obstoječe prebivalce in ne samo za korist nekaterih. Premisliti je potrebno spremembo glede postavitve nadstreškov s sončnimi celicami. Že tako je zaradi premalo zelenja okrog blokov, premalo posajenih dreves in asfalta v okolici blokov vroče, saj se podlaga zelo segreje. Od nadstreškov pa se bo še dodatno odbijala svetloba v bloke in bodo še dodatno greli blok in okolico. Prav tako bo svetloba bleščala v prebivalce blokov.

(2) Stališče:

1. Objekti »Rezidence Lotus« so bili zgrajeni v skladu z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17). Na podlagi istega odloka je dopuščena še nadaljnja gradnja v predmetnem območju, torej gradnja na sosednji parceli. Objekti »Rezidence Lotus« so zgrajeni do meje gradbene parcele za varovana stanovanja. Vsaka gradnja mora poleg OPPN upoštevati tudi predpise s področja varstva in ohranjanja zdravja ter ostalo področno zakonodajo. Pripomba se ne nanaša na predmetne spremembe.
2. Omogočena je seznanitev z vsemi »relevantnimi« dokumenti. Vsak občan ima možnost vpogleda v prostorske izvedbene akte občine bodisi preko spletne strani ali na Oddelku za prostor Občine Ajdovščina. Pripomba se ne nanaša na predmetne spremembe.
3. Sklep o dispoziciji pozidave za stanovanjski kompleks Ribnik SB II-1 v Ajdovščini št. 350-16/06, ki jo je potrdil Občinski svet Občine Ajdovščina dne 13. 7. 2006, je obravnaval severozahodni del območja Ribnik imenovan stanovanjski kompleks Kresnice. Dispozicija pozidave ni v ureditvenem območju OPPN (Priloga 1). Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/22 in 10/22 – popr.; v nadaljevanju: OPN) je v 162. členu razveljavil Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/98, Uradni list RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11, 14/12; kartografski del: Uradni list RS, št. 96/04), ki je predpisoval dispozicije pozidave. Dispozicije pozidave so po 163. členu OPN ohranile veljavo le kot podlaga za določitev gradbenih parcel in niso prostorski izvedbeni akti za izdajo gradbenih dovoljenj. OPN v 163. členu določa, da ostane v veljavi Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ribnik SB II (Uradni list RS, št. 56/17 in 94/21). Gradbeno dovoljenje za rezidenco Lotus je bilo izdano na podlagi OPPN. Zakonodaja s

področja urejanja prostora določa, da občinski svet sprejme OPPN z odlokom. Oba odloka sta bila sprejeta na sejah občinskega sveta Občine Ajdovščina in sta bila javno objavljena v Uradnem listu RS, ki je uradno glasilo Občine Ajdovščina. Grafični del prostorskih aktov ni javno objavljen, ker so zakonsko določene obvezne vsebine prostorskih izvedbenih aktov preobsežne. V 39. členu Odloka o OPPN iz leta 2017 je navedeno, da je OPPN na vpogled na Občini Ajdovščina. Predpis je bil javno objavljen in v določbah je navedeno, kje ima javnost možnost seznanitve z OPPN. Pripomba ni predmetna, ker se ne nanaša na območje OPPN.

4. V OPPN so odmiki za objekte, ki niso enostavni ali nezahtevni, določeni z gradbenimi mejami, ki so prikazane v grafičnih vsebinah OPPN. »Rezidenca Lotus« je zgrajena do meje gradbene parcele za varovana stanovanja. Pri izdelavi projektne dokumentacije za nadaljnje gradnje je treba upoštevati 25. člen Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23, v nadaljevanju: GZ-1), ki določa obveznost izpolnjevanja bistvenih zahtev: mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom, varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije, univerzalna graditev in uporaba objektov ter trajnostna raba naravnih virov.
5. Ker se območje ureja z OPPN, je pri umeščanju objektov v prostor treba upoštevati prostorske izvedbene pogoje (PIP), kot jih določa OPPN in ne OPN. Iz OPN je treba upoštevati PIP za tiste vsebine, ki v OPPN niso posebej opredeljene. Odmiki so v OPPN določeni z gradbenimi mejami, zato tu ne veljajo splošne določbe glede odmkov v OPN.
6. Pri izvedbi gradenj ne sme priti do odstopanj od predpisov s področja požarne varnosti oziroma predpisov s področja osončenosti. Vse te predpise je treba upoštevati tako pri projektiranju, kot tudi pri gradnji objektov.
7. Parkiranje za stanovalce »Rezidence Lotus« je po gradbenem dovoljenju urejeno v podzemni garaži in na odprtem zasebnem parkirišču. Preostala parkirišča so v javni lasti.
8. Povzetek za javnost povzema in ne prepisuje vsebin akta. V povzetku za javnost je obrazložena vsebina členov in ni celotnih določb po členih. To je vsebina osnutka odloka, ki je bil javno razgrnjen vključno z neuradnim prečiščenim besedilom odloka. V trinajsti točki povzetka je navedeno, da se člen uskladi s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje Uradni list RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11), ki v 2. členu določa minimalno število parkirnih mest in način zagotavljanja: »Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m in so uporabnikom oskrbovanih stanovanj trajno in stalno na razpolago.«.
9. Nadstreški nad parkirnimi mesti so bili dopuščeni zaradi uveljavitve Zakona o uvajanju naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije (Uradni list RS, št. 78/23, v nadaljevanju: ZUNPEOVE), ki določa obveznost postavitve fotonapetostnih naprav na obstoječa parkirišča površine 1700 m² in več ter na načrtovana parkirišča površine 1000 m² in več. ZUNPEOVE je pričel veljati 3. 8. 2023.

9. člen
(uveljavitev)

Ta sklep začne veljati naslednji dan po sprejemu in se objavi na spletni strani Občine Ajdovščina (<http://www.ajdovscina.si>) in na oglasni deski Občine Ajdovščina.

Številka: 3503-3/23 - 46

Datum: 3. 10. 2024

Tadej Beočanin
župan