

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, 75/25 in 14/26) 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 ekonomsko poslovno cono 2 v Gojačah v občini Ajdovščina

I. del: SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(splošno)

(1) S tem odlokom se na podlagi Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za ekonomsko poslovno cono 2 v Gojačah v občini Ajdovščina št. 3503-1/25 (Uradni list RS, št. 5/26) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za ekonomsko poslovno cono 2 v Gojačah v občini Ajdovščina (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, 75/25 in 14/26).
- 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 – ZZNSPP, 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 in 10/22 – popr.; v nadaljnjem besedilu: OPN).

(3) Poleg določb tega odloka se pri graditvi objektov in pri drugih posegih v prostor upošteva tudi ostale predpise, ki določajo javnopravni režim v prostoru. Dolžnost upoštevanja teh pravnih režimov velja tudi 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: Zazidalna situacija,
 - Risba 6: Situacija infrastrukture,

- Risba 7: Varstva in varovanja,
- Risba 8: Zakoličbena situacija.

II. del: OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega zemljišče parcel oziroma njihovih delov: št. 677, del 679, del 684/1, 709, 710, 711, 712, 714, 715, 716, 809, 810, 811 in del 1503/1 vse v k. o. 2385 Gojače.

(2) Obseg in meja območja OPPN sta razvidna v grafičnem delu OPPN.

III. del: UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

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

4. člen (vplivno območje)

(1) V času gradnje vplivno območje OPPN zajema 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 ne smejo imeti nesprejemljivih vplivov na sosednja območja.

5. člen (povezave s sosednjimi območji)

(1) Območje se primarno prometno povezuje prek novopredvidenega cestnega priključka na javno cesto proti Malovšam.

(2) Območje se s komunalno infrastrukturo priključuje na obstoječe javno omrežje v bližini območja OPPN.

(3) Potrebna družbena infrastruktura je na voljo v mestu Ajdovščina.

2. poglavje: Rešitve načrtovanih objektov in površin

6. člen (vrste dopustnih gradenj)

V območju OPPN so dopustne vse vrste gradenj objektov, ki jih določa ta odlok.

7. člen (dejavnosti)

(1) Območje OPPN je namenjeno dejavnostim, ki so:

- predelovalne,
- oskrba z električno energijo, plinom, paro in hladnim zrakom,
- oskrba z vodo, ravnanje z odpadki in odpadki, saniranje okolja,
- trgovina,
- prevozi in skladiščenje,

- druge raznovrstne poslovne dejavnosti.

8. člen

(vrste dopustnih gradenj)

(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 in pete alineje drugega odstavka 1. člena tega Odloka. Navedena klasifikacijska raven dopustnih objektov vključuje tudi vse nižje klasifikacijske ravni.

(2) Dopustnim objektom pripadajoči objekti in neprevladujoči deli osnovnih objektov lahko vsebujejo tudi prostore za dejavnosti, ki služijo osnovnemu objektu, bi se pa kot samostojni klasificirali kot svoja vrsta.

(3) Dopuščeni so samo objekti, ki so v skladu z namenjenimi dejavnostmi iz prejšnjega člena tega odloka.

(4) Dopustni objekti:

- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: avtopralnice in avtomehanične delavnice,
- 12420 Garažne stavbe,
- 125 Industrijske in skladiščne stavbe,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev,
- 12746 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje,
- 21 Objekti prometne infrastrukture,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 23 Industrijski kompleksi,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- 24206 Odprta skladišča in odprte prodajne površine,
- 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(5) Dopustni so tudi objekti, ki so:

- ekološki otok,
- naprava in gradbeni element za opazovanje pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
- urbana oprema in spominsko obeležje.

(6) Dopustni so tudi ostali objekti, ki služijo za potrebe dopustnih objektov iz tega člena.

(7) Objekti za oglaševanje niso dopustni.

9. člen

(načrt parcelacije)

(1) Celotno območje OPPN je lahko ena sama gradbena parcela.

(2) Območje se lahko deli tudi na več gradbenih parcel. V tem primeru je treba določiti skupno gradbeno parcelo za ureditev dovozov.

3. poglavje: Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

10. člen

(omejitve gostote pozidave)

(3) Gradnje v območju OPPN morajo zadostiti predpisanim faktorjem, kot so določeni v tem členu.

(4) Faktor zazidanosti znaša največ 90 %.

(5) Faktor prekrite površine znaša največ 90 %.

(6) Faktor raščene površine na gradbeni parceli je najmanj 10 %.

11. člen **(zasnova posegov)**

(1) Gradnja nadzemnih delov stavb je dopustna samo znotraj gradbene meje. Gradbene meje so prikazane v Zazidalni situaciji (risba 5). Gradbene meje ne pogojujejo gradnje objektov, ki niso stavbe in podzemnih gradenj.

(2) Posamezni objekti znotraj gradbene meje se lahko gradijo brez medsebojnih odmikov ob upoštevanju požarnovarnostnih pogojev.

(3) Tlorisne zasnove stavb so lahko ob upoštevanju ostalih določb tega odloka poljubne, vendar omejene znotraj gradbenih meja.

(4) V območju OPPN ne veljajo pogoji za oblikovanje objektov, kot jih določa OPN.

(5) Višine objektov ne smejo presegati 162 m nadmorske višine.

(6) Vsi objekti morajo biti enotno oblikovani. Barve fasad stavb ne smejo biti moteče v širšem prostoru.

(7) Prevladujoča smer orientacije fasad je pod kotom 5,87° oziroma 95,87° glede na sever. Krajši odseki fasad so lahko tudi pod drugimi koti.

(8) Smeri glavnih linij stavb oziroma prevladujoče smeri fasad pri ortogonalno zasnovanih stavbah morajo biti pod kotom 5,87° oziroma 95,87° glede na sever.

(9) V celotnem območju OPPN je dopustno trajno preoblikovanje terena.

(10) Pri izvedbi zemeljskih gradbenih del in temeljenju objektov je treba izvajati stalen geomehanski nadzor, ki kontrolira geološko sestavo tal ter po potrebi podaja dodatna navodila.

(11) Pri načrtovanju in izvedbi posegov je treba smiselno upoštevati Informativno geološko-geotehnično poročilo o pogojih gradnje na območju OPPN GJ-07 v Gojačah, občina Ajdovščina, št. MK-0670/2024, datum junij 2024, izdelovalec Geotrias d. o. o. in Geološko geomehanski elaborat, št. 166-25-101, ki ga je izdelalo podjetje AC&P inženirski biro d. o. o. v februarju 2025.

12. člen **(zasnova zelenih površin)**

(1) Površine vzdolž obeh vodotokov, ki potekata ob južnem oziroma zahodnem robu območja, se ohranja kot raščena površina. Na območju raščene površine, ki je označena v Zazidalni situaciji (risba 5), se ohranja neposredni stik z geološko podlago ter omogoča zasaditev visoke vegetacije. To območje se lahko preči z dostopnimi potmi oziroma dovozi in instalacijskimi vodi.

(2) Površina vzdolž severnega roba območja OPPN se ureja kot zelena površina. Na območju zelene površine, ki je označena v Zazidalni situaciji (risba 5), se vzpostavi zelen pas, kot tamponska cona, ki omejuje vplive iz območja OPPN proti severu. Območje se zasaди z drevesi in grmovnicami. To območje se lahko preči z dostopnimi potmi oziroma dovozi in instalacijskimi vodi.

(3) Struga vodotoka se ureja sonaravno. Dopustna je izvedba razširitve struge za ureditev zadrževalnikov kot razširjene vodne površine z možnostjo zadrževanja povečanih količin padavinskih voda.

(4) Od drevesnih vrst so dovoljene samo avtohtone vrste in sadno drevje.

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

13. člen **(splošno)**

(1) Gospodarska javna infrastruktura se gradi sočasno.

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

(3) Napeljave gospodarske javne infrastrukture, vključno z zasebnimi priključnimi vodi izven stavb, so podzemne.

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

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

(6) Novi javni infrastrukturni vodi se geodetsko posnamejo. Digitalni posnetek infrastrukture se dostavi upravljavcu infrastrukturnega voda.

14. člen (promet)

(1) Dovoz do območja OPPN se izvede s predvidenim cestnim priključkom na javno pot št. 501101 Selo – Malovše.

(2) Dopustna je izvedba cestne povezave z enoto urejanja prostora GJ-08.

(3) Načrtovanje prometnih površin mora biti usklajeno z novimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve.

15. člen (vodovod)

(1) Območje se opremi z vodovodnim in hidrantnim omrežjem, priključenim na obstoječi javni vodovod.

(2) Priključek na javni vodovod in morebitna potrebna rekonstrukcija javnega vodovoda se izvede v skladu s pogoji upravljavca vodovoda.

(3) V primeru fazne izvedbe vodovodnega omrežja se mora preprečiti mrtve rokave javnega vodovoda.

16. člen (odpadne vode)

(1) V območju OPPN se zgradi kanalizacijski sistem, ločen za odpadne padavinske in fekalne vode.

(2) Odpadne fekalne vode se odvajajo preko kanalizacijskega omrežja, ki se priključi na obstoječo čistilno napravo v enoti urejanja prostora GJ-10. Priključek se izvede v skladu z utemeljenimi pogoji upravljavca.

(3) Vsi povezovalni vodi in objekti za odpadno fekalno vodo morajo biti ustrezno tesnjeni.

(4) Prestrezajo se padavinske vode s streh, utrjenih zunanjih površin in drenaž. Spreminjanje terena ne sme povzročiti prelivanja zalednih voda v območje OPPN.

(5) Odpadne padavinske vode se zadržuje in ponika znotraj gradbene parcele. Presežne vode se odvajajo v potoka, na katera meji območje OPPN. Presežne vode so tiste, ki jih zaradi terenskih danosti ni mogoče ponikati oziroma uporabiti v območju posamezne gradbene parcele.

(6) Za zadrževanje padavinskih voda v območju posamezne gradbene parcele se priporoča izvedba s podzemnimi zadrževalniki oziroma ureditev lagun v območju zelenih površin kot suhi ali mokri površinski zadrževalniki.

(7) Padavinske vode iz območja posamezne gradbene parcele je treba prestrezati tako, da ne prehajajo po površini na sosednja zemljišča.

(8) Novogradnje stavb morajo imeti urejeno zbiranje padavinskih voda na lastni gradbeni parceli. Ta voda se lahko uporabi tudi za potrebe zalivanja zelenih površin.

(9) Treba je upoštevati geološko-geomehanske in hidrološke razmere za ponikanje odpadnih padavinskih voda.

(10) V območju OPPN je treba evidentirati morebitne vodne vire, jih ohraniti in ustrezno urediti.

(11) Pri načrtovanju gradenj je treba smiselno upoštevati Hidrološko hidravlično študijo št. 166-25-102, ki jo je izdelalo podjetje AC&P inženirski biro d. o. o. v februarju 2025, na podlagi katere naj se izdela načrt vodnogospodarskih ureditev z načrtom zemeljskih del in načrtom nove dostopne poti.

17. člen (odpadki)

Komunalne odpadke se zbira v območju OPPN. Omogoči se odvoz odpadkov izvajalcu javne službe ravnanja z odpadki.

18. člen (elektroenergetika)

(1) Izvede se elektroenergetski priključek do obstoječe transformatorske postaje v enoti urejanja prostora GJ-08.

(2) Za potrebe dejavnosti v območju OPPN se lahko v njem zgradi nova transformatorska postaja. Moč nove transformacije se določi na osnovi pričakovanih obremenitev z električno energijo. Izvede se vzkanje nove transformatorske postaje v cevni kanalizaciji. Cevna kanalizacija mora omogočati tudi razvod za napajalne nizkonapetostne kable. Za izvedbo priključkov do posameznih objektov se predvidi ustrezno število razdelilnih omar.

(3) Distribucijska elektroenergetska infrastruktura se lahko gradi do meje sosednjih zemljišč tudi brez soglasja sosedu.

19. člen (elektronske komunikacije)

(1) Območje OPPN se opremi z elektronskim komunikacijskim kabelskim omrežjem, ki se priključuje na obstoječe kabelsko omrežje v enoti urejanja prostora GJ-08. Omrežje mora obsegati ustrezne priključke do vseh uporabnikov.

(2) V območju OPPN je dopustno vzpostaviti maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopnem) komunikacijskem omrežju.

20. člen (javna razsvetljava)

(1) Vse javne prometne površine in pločniki se lahko osvetljujejo z javno razsvetljavo.

(2) Nedopustno je osvetljevanje nočnega neba s svetlobnimi reflektorji, usmerjenimi v nebo oziroma usmerjenimi tako, da del svetlobnega snopa osvetljuje nebo. Dopustna je vgradnja izključno takšnih svetilk zunanje razsvetljave, ki imajo snop svetlobe usmerjen izključno na talno površino oziroma površino objektov, tako da svetloba iz vgrajene svetilke neposredno ne osvetljuje neba.

(3) Za javno razsvetljavo se uporabljajo svetila, ki ne oddajajo ultravijolične svetlobe.

(4) Javna razsvetljava se načrtuje tako, da je mogoče določeno število svetil, ki niso vedno potrebna, izklopiti ločeno. V nočnem času ostane prižgano minimalno število luči, kolikor še dopuščajo varnostni razlogi.

21. člen
(plinovodno omrežje)

Območje se lahko opremi s plinovodnim omrežjem.

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

22. 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.

23. člen
(varstvo narave)

- (1) Za zunanje osvetljevanje naj se uporabljajo svetilke z barvnim spektrom do 3000 K.
- (2) Pri načrtovanju zunanje ureditve naj se načrtuje urejanje z avtohtono vegetacijo.

(3) 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.

24. člen
(varstvo voda)

(1) 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.

(2) 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.

25. člen
(varstvo zraka)

- (1) Kurjenje na prostem, razen za pripravo hrane, ni dopustno.
- (2) Zasnova in uporaba objektov mora zagotavljati ustrezno kakovost zraka v delovnih prostorih.

26. člen
(varstvo pred hrupom)

V območju OPPN velja IV. stopnja varstva pred hrupom.

27. člen
(varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da se prizadene čim manjša površina tal. Začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. 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

28. 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 OPPN so upoštevani ukrepi varstva pred požarom. Zagotovljeni so pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz objektov, kar zagotavlja zadostno število ustrezno razmeščenih izhodov, ki vodijo do zunanjih evakuacijskih poti in na predvidena zunanja zbirna mesta, ki niso v coni nevarnosti. Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so za celoten kompleks zagotovljene z ustreznimi dostopi, zadostno nosilnostjo vozišč in ustreznim režimom prometa, širino poti ter uvozno izvoznimi radiji na uvozih do objektov.

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

(4) Območje se opremi s hidrantnim omrežjem.

29. člen (naravne in druge nesreče)

(1) Konstrukcijska zasnova objektov mora biti izvedena protipotresno varno za projektni pospešek tal 0,225 g (povratna doba 475 let).

(2) Zasnova objektov mora upoštevati geološko-geomehansko stanje terena.

VII. del: Etapnost izvedbe prostorske ureditve

30. člen (etapnost)

(1) Pred ali sočasno z izdajo gradbenih dovoljenj za stavbe je potrebna izdaja gradbenega dovoljenja za komunalno opremo območja OPPN, ki obsega priključke od obstoječe infrastrukture do priključkov na gradbeni parceli. Komunalna oprema mora vključevati vsaj vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, cesto, kanalizacijo odpadnih fekalnih voda in kanalizacijo odpadnih padavinskih voda do iztoka v odprti odvodnik.

(2) Pogoj za uporabo zgrajenega objekta je izvedena gospodarska javna infrastruktura.

VIII. del: Velikost dopustnih odstopanj

31. člen (odstopanja)

(1) Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih 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.

IX. del: Pogoji po prenehanju veljavnosti OPPN

32. člen (pogoji po prenehanju veljavnosti)

Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določbe veljavnega OPN.

X. del: KONČNE DOLOČBE

33. člen (okoljska presoja)

V skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica, št. 3563-0168/2025-2, datum 15. 4. 2025, ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravo in varovana območja.

34. člen (številka akta)

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov za ta prostorski akt je 6779.

35. člen (vpogled)

OPPN je na vpogled na spletišču Občine Ajdovščina.

36. člen (uveljavitev)

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

Številka: _____
Ajdovščina, dne _____

Župan
Občine Ajdovščina
Tadej Beočanin