

PRILOGA 10A**MNENJE
PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA**naziv mnenja **MNENJE O SKLADNOSTI S PROSTORSKIMI IZVEDBENIMI AKTI**

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Občina Ajdovščina, Občinska uprava
naslov	Cesta 5.maja 6a, 5270 Ajdovščina
št. mnenja	3511-120/2024-16
datum	11.2.2025
predpis podlaga mnenje	oz. za - 43.čl. GZ-1, Ur.l.RS, št. 199/21; 282.čl. ZUreP-3, Ur.l.RS, št. 199/21; - Odlok o OPN, Ur.l.RS, št. 5/22, 10-popr;
postopek vodil	Marica Žen Breclj u.d.i-a., Občinska Urbanistka
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	Tadej Beočanin, Župan
podpis	

INVESTITOR**INVESTITOR 1**

ime in priimek ali naziv družbe	Občina Ajdovščina, Občinska uprava
naslov ali poslovni naslov družbe	Cesta 5.maja 6a, 5270 Ajdovščina

POOBLAŠČENEC*podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec*

ime in priimek ali naziv družbe	Projekt d.d. Nova Gorica,
naslov ali poslovni naslov družbe	Kidričeva ul. 9a, Nova gorica 5000, Tinkara Kodelja tinkara.kodelja@projekt.si ; inesv@projekt.si

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev
kratak opis gradnje	Predmet tega projekta je novogradnja Zdravstvenega centra Ajdovščina: izgradnja zdravstvenega doma z lekarno in satelitskim urgentnim centrom. V sklopu projekta se izvedejo novi priključki objekta na GJL.

PODATKI O DOKUMENTACIJI

številka projekta	DGD – 16475_ZC
datum izdelave	Januar 2025
projektant (naziv družbe)	Projekt d.d. Nova Gorica

POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE

podatki se vpišejo, kadar gre za objekt z vplivi na okolje

številka poročila	/
datum izdelave poročila	/
izdelovalec poročila	/

MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja

☒ JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

☐ NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za PZI	/
pogoji za izvajanje gradnje	/
pogoji za uporabo objekta	/

OBRAZLOŽITEV MNENJA (strokovna in pravna utemeljitev)

Lokacija: k.o. 2391-Vipavski križ, parc.št.: 1109/13, /15, /16

Prostorsko izvedbeni pogoji (v nadaljevanju PIP)

PIP za namensko rabo prostora 49. - 64.čl.:
skladno

Osnovna namenska raba: **območja stavbnih zemljišč**
Podrobnejša namenska raba: **BD-površine drugih območij**
Oznaka enote urejanja prostora: **AJ-010 - x,**

Dopustne namembnosti oz. dejavnosti ter vrste gradenj in drugih posegov 50. - 71.čl.:

skladno

Predvideno: **novogradnja, 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,**

Dopustno:

53.čl.: 1040 posebna območja (B)

(1042) površine drugih območij (BD)

- trgovina in storitve(npr. nakupovalna središča), gostinstvo;
- poslovni prostori raznih dejavnosti (pisarne);
- dejavnosti rekreacije, zabave, sprostitve;
- v območju ni dopustno bivanje, razen stanovanje za lastnika oziroma upravljavca obstoječega gostinskega objekta.

65.čl.: (1042) površine za trgovino in storitve (BD)

1. Dopustne vrste objektov glede na namen:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 1220 Poslovne in upravne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (do 100,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12302 Sejemске dvorane, razstavišča,
- 12303 Bencinski servisi,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,

- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo skladišča za potrebe osnovne dejavnosti,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- **12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,**
- 12650 Stavbe za šport,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- **12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo stavbe za nastanitev gasilcev s spremljajočim programom,**
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.. in njim sorodni objekti.

66.čl.: vrstne gradenj; Dopustno: Na območjih za poselitev so dopustne naslednje vrste gradenj, posegov ali ureditev:

- novogradnje objektov;
- postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s tabelo št. 3, ki je sestavni del tega odloka;
- gradnja infrastrukture (npr. prometno, komunalno, energetsko, telekomunikacijsko omrežje in naprave);
- vodnogospodarske ureditve;
- ureditve javnih površin;
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (npr. ograje, oporni zidovi, objekti za zadrževanje plazov;
- drugi gradbeni posegi (npr. trajno reliefno preoblikovanje terena, gradbeni posegi za opremo odprtih površin in drugi gradbeni posegi, ki niso uvrščeni drugje.

PIP za oblikovanje 73.čl.; /

PIP za urbanistično oblikovanje, 74. – 77.čl.:

skladno

PIP za urbanistično oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov, 76. – 77. čl.:

76.čl.: Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov

Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov (npr.: majhna stavba, majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave, manjša komunalna čistilna naprava, nepretočna greznica, rezervoar, vodnjak, vodomet, samostojno parkirišče, športno igrišče na prostem, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode ter namakanje, pomožni letališki in pomožni objekt na smučišču in sorodni objekti) morajo biti:

najmanj 2 m od meje zemljišča namenjenega gradnji ali regulacijske linije; manjši odmik je dopusten s pisnim soglasjem sosedu oziroma upravljavca javne površine ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta; večje odmake je treba zagotoviti v primeru rekonstrukcije ali novogradnje ceste in jih določi upravljavec javne površine.

Nezahtevni in enostavni objekti (npr.: pomožni objekt v javni rabi, podporni zid, pomožni komunalni objekt, priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, kolesarska pot, pešpot, gozdna pot, pomol, objekt za oglaševanje ter sorodni) so lahko postavljeni do parcelne meje s pisnim soglasjem sosedu oziroma upravljavca javne površine ob zagotovljenih pogojih za varnost, rabo in vzdrževanje objekta. Ograje je dopustno postaviti do meje zemljiške parcele brez soglasja sosedu, vendar le, če se z gradnjo in uporabo ne posega na sosednje zemljišče.

77.čl.: Namestitev naprav kot investicijska in vzdrževalna dela

Dopustno: Enostavne naprave za proizvodnjo električne energije je dopustno namestiti: na ali v zgradbo ali gradbeno-inženirski objekt – v tem primeru enostavna naprava ne sme presegati višine zgradbe; na zemljišče namenjeno gradnji – v tem primeru naprava ne sme presegati višine zgradbe, odmik enostavne naprave od zgradbe pa ne sme biti večji od višine zgradbe. Klimatske naprave, vetrnice za proizvodnjo električne energije in podobne naprave ni dopustno nameščati na fasade, ki so ob ulici.

PIP za arhitekturno oblikovanje, 78. – 89.čl.:

skladno

dopustno:

79.čl.: Klet oz. podzemne etaže

Osnovni in spremljajoči objekti so lahko podkleteni. 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. Odmik kleti od parcelne meje mora biti najmanj 4 m, manjši odmik je dopusten s pisnim soglasjem sosedu. Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena, se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti in faktorja izrabe.

82.čl.: Kritina: Pločevinasta kritina, ki ne oksidira in/ali ima odsev, ni dopustna. Dopustna je pločevinasta kritina v polmat sijaju. Kritine z odsevom niso dopustne (npr. glaziran strešnik je še sprejemljiv), razen za manjše površine arhitekturnih elementov (npr. steklene nadstrešnice nad vhodi, ob objektih nad pločnikom, strehe arkadnih hodnikov, nad prehodi in postajališči).

85.čl.: Podporni zidovi: Dopustno: višine nad 1,5m: za potrebe javne gospodarske infrastrukture se v naseljih priporoča v terasah/kaskadah.

PIP za arhitekturno oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov, 86. – 89.čl.:

Predvideno: 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev; oporni zid z ograjo; Na severnem robu območja obdelave ob dovozni poti, proti območju letališča, se izvede oporni zid zaključen z ograjo, h= 1.5-2.0m. l=142m. (kot nezahtevni objekt).

Dopustno:

86.čl.: Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti izvedeni tako, da so lahko odstranljivi in je po njihovi odstranitvi možna enostavna vzpostavitev prejšnjega stanja v prostoru.

87.čl.: Ograje

Višina ograje ob javni površini je dopustna do višine 1,2 m. Višje ograje so ob javni površini dopustne le kot protihrupne ali zaščitne ograje. Medsosedska ograja je dopustna do višine 2,0 m. Oblikovanje ograj ob javnih površinah v ureditvenih enotah »v« – vas naj se zgleduje po tradicionalnih primerih ograjevanja parcel.

88.čl.: Škarpe in podporni zidovi

Gradnja podpornih zidov je dopustna na nagnjenem terenu, ko je potrebna trdnjša ureditev brežin in druge rešitve niso izvedljive oziroma ne zagotavljajo varnosti. Gradnja podpornega zida ob medsosedski meji je dopustna, če ni možna drugačna ureditev višinskih razlik na meji in se lastniki zemljišč o tem sporazumejo. Prekomerni negativni vplivi (npr. preliv meteorne vode, spiranje zemlje ali kamenja ipd. vplivi) iz višje ležečih zemljišč morajo biti preprečeni.

89.čl.: Objekti za oglaševanje

Oglaševanje za lastne potrebe je dopustno na objektih in/ali na funkcionalnih zemljiščih teh objektov, v katerih se izvaja oglaševana dejavnost ali na drugem stavbnem zemljišču naselja. Postavitev oglasnega panoja ali drugega sorodnega objekta/konstrukcije za oglaševanje nad sleme objekta ni dopustno. Izvesne table in napisi nad vhodi in izlozbami morajo biti nameščeni najmanj 2,3 m nad pločnikom.

PIP za oblikovanje v ureditvenih enotah, 90. – 104.čl.:**skladno**

predvideno: predvideno: etažnost K+P+2N, primarna fasada- sendvič paneli z zasteklitvijo nad parapetom; sekundarna fasada- kovinska rešetka na podkonstrukciji, streha bo ravna, odmik objekta od parcelne meje je 7.5m in več.

dopustno:**97.čl.: x - posamezni objekti s svojstvenim oblikovanjem:**

- Oblikovanje v ureditveni enoti s svojstvenim oblikovanjem je svobodno – svojstveno. Za ureditveno enoto s svojstvenim oblikovanjem (x), ne veljajo skupna merila in pogoji za oblikovanje objektov in posegov v prostor.
- Odmiki: najmanj 6 m od meje sosednje zemljiške parcele, odmik najmanj 4 m je dopusten za nižje dele stavbe, ki imajo višino kapne lege oziroma roba venca do 8 m nad urejenim terenom. Manjši odmik od 4 m je dopusten v območjih ohranjanja kulturne dediščine, kjer so objekti lahko z eno ali več stranicami postavljeni na parcelno mejo.

Oblikovanje novih objektov je lahko svojstveno (posebno), vendar naj se pri tem vzdržuje skladno razmerje z okolico, merili, stavbnimi razmerji ter načeli sestavljanja stavbnih volumnov značilnih in kakovostnih prvin arhitekture širšega območja.

PIP za parcelacijo, 110.čl.:

Pri določanju velikosti in oblike zemljišča namenjenega gradnji je treba upoštevati: namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo pogoji za normalno uporabo in vzdrževanje objektov; Parcela namenjena gradnji zajema celotno investitorjevo stavbno zemljišče.

PIP za gospodarsko javno infrastrukturo, 111. – 127.čl.: 112.čl.: Za priključitev je treba pridobiti pogoje in soglasje upravljavca posamezne gospodarske javne infrastrukture.

PIP za prometno urejanje, 113 – 119. čl.:**skladno**

113.čl.: Ulični prostor oziroma javna prometna površina je v naseljih določena z regulacijskimi linijami. Širina javne prometne površine se lahko razširi pri rekonstrukciji ceste in s tem povezane ureditve uličnega prostora. Poleg regulacijske linije je treba pri posegih upoštevati minimalne pogoje za ureditev prometnih površin, ki so:

- v naseljih na območjih novogradenj je najmanjša širina ulice 10 m oziroma 5 m na vsako stran od osi ceste, kar predstavlja regulacijsko linijo.

Ob javnih površinah, kjer regulacijska linija ni določena, se upoštevajo določbe za regulacijsko linijo. Pri odstopanju med zemljiško-katastrskim prikazom in dejanskim stanjem v prostoru se meja med javno in zasebno površino določi na podlagi geodetske izmere, načrtovanih ureditev in pogojev upravljavca.

117.čl.: Občinske ceste

Za vsak poseg v varovalni pas kategoriziranih občinskih cest je treba pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca občinskih cest.

Varovalni pas občinskih cest se meri od zunanjega roba cestnega sveta in je na vsako stran širok:

118.čl.: Državne ceste

Za vsak poseg v varovalni pas državnih cest je treba v skladu z zakonom o javnih cestah ter zakonom o graditvi objektov pridobiti projektne pogoje in soglasja upravljavca državnih cest.

119.čl.: Parkirišča**skladno**

Predvideno: vsa parkirišča so zagotovljena na funkcionalnih površinah objekta, zunanje zajema 103 pm (97+8+6), Preostala parkirna mesta za obiskovalce in zaposlene so zagotovljena v podzemni garaži, kjer je skupno predvidenih 175 PM, od tega 7 za invalide, 4 za družine in 8 polnilnic za službena vozila.

Dopustno: Parkirišča za dejavnosti je treba zagotoviti na lastnem zemljišču.

Za izračun števila parkirišč glede na dejavnosti oziroma namembnosti objekta veljajo naslednja merila:

- poslovni prostori, uprava (pisarne): 1 PM/30 m² neto površine
- poslovni prostori, uprava delo s strankami: 1 PM/20 m² neto površine
- trgovina: 1 PM/30 m² koristne/prodajne površine oziroma min. 2 PM na posamezen lokal oziroma trgovino za posamično lokacijo
- gostinstvo: najmanj 5 PM na posamezen lokal površine nad 50 m² oziroma 1 PM/4 sedeže in 1 PM na eno nastanitveno enoto oziroma na 4 ležišča v gostinsko-nastanitvenem objektu z zmogljivostjo do 20 nastanitvenih enot oziroma 0,8 PM na eno nastanitveno enoto v gostinsko-nastanitvenem objektu z zmogljivostjo nad 20 nastanitvenih enot

Parkirišča za osebna vozila na območjih z namensko rabo S, C, B in Z, ki po površini presegajo 24 PM ali 500 m², je treba členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami ali zasaditi po **1 drevo na 6 PM** in jih členiti s spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi. Zahteva ne velja za začasna parkirišča v času prireditve. Parkirišča izven ureditvenih območij naselij naj se fizično omejijo, tako da se prepreči neurejeno parkiranje preko meje parkirišča.

PIP za komunalno in energetska opremljanje, 121. – 127. čl.: 121.čl.: Vodovod, kanalizacija: Za vsak poseg v varovalni pas vodovoda in kanalizacije, ki znaša 1,5 m na vsako stran od osi voda, je treba pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca te infrastrukture.

122.čl.: Distribucijsko elektroenergetsko omrežje in naprave: Širina varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja na vsako stran od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje transformatorske postaje je:

Za vsak poseg v varovalni pas distribucijskega elektroenergetskega omrežja ali naprave je treba pridobiti pogoje in soglasje sistemkega operaterja tega omrežja.

123.čl.: Prenosno elektroenergetsko omrežje in naprave: Širina varovalnega pasu prenosnega elektroenergetskega omrežja meri na vsako stran od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje transformatorske postaje: za nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV – 15 m.

Za vsak poseg v območje varovalnih pasov prenosnih daljnovodov ali RTP je treba pridobiti pogoje in soglasje sistemkega operaterja prenosnega elektroenergetskega omrežja.

124.čl.: Plinovodno omrežje

Pogoje in soglasja za izvedbo začasne oskrbe z UNP in priključitve na distribucijsko omrežje zemeljskega plina izdaja sistemski operater distribucijskega omrežja zemeljskega plina. Varovalni pas prenosnega plinovodnega omrežja je zemljiški pas v širini 100 m na vsako stran od osi plinovoda. Varovalni pas distribucijskega plinovodnega omrežja pa je zemljiški pas v širini 5 m na vsako stran od osi plinovoda.

PIP za grajeno javno dobro, 128.čl.: Na območjih grajenega javnega dobra so posegi v prostor dopustni pod pogoji in s soglasjem upravljavca teh površin ali objektov.

PIP za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, 136. – 140.čl.:

139.čl.: Erozijsko območje : Za posege na erozijskih območjih je treba pridobiti soglasje pristojnih služb.

Pri pregledu priložene dokumentacije in prostorsko izvedbenega akta je bilo ugotovljeno, da so projektne rešitve skladne z določili Odloka o OPN. **Zato Občina Ajdovščina izdaja pozitivno mnenje o skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti.**

Opozorilo glede veljavnosti mnenja o skladnosti:

Mnenje velja do uveljavitve sprememb zgoraj navedenega prostorskega izvedbenega akta Občine Ajdovščina.

To mnenje ne nadomešča drugih mnenj in soglasij, vezanih na območja varovanj in omejitev. Prav tako ne nadomešča soglasja lastnikov ostalih zemljišč ali zemljiških razmerij, služnostnih pogodb in podobnega.

Sestavni del projektne dokumentacije je tudi izjava projektanta in vodje projekta, da je projektna dokumentacija skladna s prostorskimi akti ter prikaz in obrazložitev skladnosti predvidene gradnje s prostorskim izvedbenim aktom.

Območja varovanj in omejitev:

- erozijsko območje opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi
- varovalni pas ceste - regionalna cesta II. reda 0387
- varovalni pas ceste - regionalna cesta III. reda 2117
- varovalni pas ceste - regionalna cesta II. reda 0346
- varovalni pas ceste - javna pot 503231
- varovalni pas železnice
- vodovodno omrežje; varovalni pas vodovoda
- varovalni pas kanalizacije; varovalni pas kanalizacije
- elektrovod 0,4 kV; varovalni pas elektrovida
- omrežje elektronskih komunikacij; varovalni pas elektronskih komunikacij
- plinovod; varovalni pas plinovoda

☐ **obrazložitev mnenja z navedbami strokovnih in pravnih podlag je v prilogi**

PRILOGA

☐ **Obrazložitev**