



SKUPŠČINA OBČINE AJDOVŠČINA

Na podlagi 2. odstavka 39. člena in 51. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS, št. 18/84) ter 262. člena Statuta občine Ajdovščina (Ur. glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 9/78 in 16/81) je Skupščina občine Ajdovščina na seji zbora združenega dela in zbora krajevnih skupnosti dne 29. 12. 1987 sprejela

ODLOK

O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH V OBČINI AJDOVŠČINA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se podrobneje obdelajo odločitve o graditvi, širitvi in prenovi naselij ter drugih posegov v prostor na območju občine Ajdovščina, razen za območja, za katera je sprejet veljavni zazidalni načrt.

Območja občine, za katera je predvidena izdelava prostorskih izvedbenih načrtov se do sprejetja le-teh urejajo s tem odlokom.

Sestavni del odloka je grafična priloga, ki zajema 72 kart PKN v merilu 1:5000.

2. člen

Prostorski ureditveni pogoji so podlaga za določanje urbanističnih, oblikovalskih in drugih pogojev za posege v prostor (pripravo lokacijske dokumentacije) ter pogojev za ohranjanje in razvijanje naravnih in z delom pridobljenih vrednot človekovega okolja.

Namembnost posegov v prostor mora biti skladna z usmeritvami dolgoročnega plana in opredelitvami družbenega plana občine Ajdovščina ter s tipologijo režimov, ki je za posamezno območje določena s tem odlokom.

3. člen

Poleg splošnih prostorskih ureditvenih pogojev veljajo za ureditveno območje mesta Ajdovščine glede funkcije območij in določanja pogojev za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje ter izvajanje drugih posegov v prostor, določbe veljavnega urbanističnega načrta, za del ureditvenega območja Ajdovščina – kompleks »D 2« in del ureditvenega območja Selo – » Na gradu« pa veljajo podrobnejša merila in pogoji, ki so določeni v dokumentaciji »natečajni elaborat št. 1« – SGP Primorje, oz. proj. št. 964/84 – TOZD Atelje za projektiranje.

II. TIPOLOGIJA REŽIMOV IN POSTOPKOV ZA ODOBRITEV POSEGOV V PROSTOR V POSAMEZNIH NASELJIH IN OBMOČJIH

4. člen

Ureditvena območja naselij, posamezni zaselki in funkcionalno zaokrožena območja v naselju, kot tudi funkcionalno zaokrožena območja izven ureditvenih območij naselij so razvrščena v naslednje tipe:

- tip AA – naselja in območja izjemnih vedut in dominant ter območja varovanja naravne in kulturne dediščine,
- Tip BB – naselja in območja opredeljena kot agrarna središča,
- tip CC – ureditvena območja naselij z nadpoprečno rastjo, vendar brez funkcij v hierarhični razporeditvi naselij,
- tip DD – ureditvena območja naselij opredeljenih kot območna oskrbna središča,
- tip EE – necentralna naselja in vsi necentralni zaselki posameznih naselij.

Pri določanju urbanističnih, oblikovalskih in drugih pogojev za posege v prostor ter ukrepov za ohranjanje in razvijanje naravnih in z delom pridobljenih vrednot človekovega okolja, se prostorski ureditveni pogoji razlikujejo, glede na tako opredeljeno tipologijo.

5. člen

V naseljih in območjih, opredeljenih kot naselbinska dediščina in naselbinski spomeniki (tip AA) je za dovolitev posegov v prostor potrebno poleg splošnih izpolniti še naslednje pogoje:

- a) V naseljih in v območjih vplivnih vedutnih pasov ob naselbinskih spomenikih, varovanih s 1. varstvenim režimom je dovoljena le prenova obstoječega stavbnega sklada s sodelovanjem Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine,
- b) V primerih 2. in 3. varstvenega režima je možna rast naselij po načelu oblikovanja, ki izhaja iz historičnega poselitvenega modela. Dokler niso za posamezna naselja izdelani posebni elaborati – kulturno-krajinska valorizacija – se posegi v prostor izvajajo na podlagi smernic za aktivno varovanje, ki jih predpiše Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine.

c) Smernice Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine je potrebno upoštevati tudi pri izvajanju drugih posegov v prostor na teh območjih, s katerimi spreminjamo krajino (npr. melioracije, komasacija).

6. člen

V naseljih in območjih, ki so posebnega pomena za razvoj kmetijstva (tip BB), so za gradnjo stanovanjskih in drugih objektov, ki neposredno služijo kmetijski proizvodnji, določeni olajševalni pogoji:

- a) v novih stanovanjskih predelih je dovoljena tudi gradnja manjših kmečkih gospodarskih objektov in hlevov pod pogojem, da so izpolnjeni sanitarno higienski normativi.
- b) izven ureditvenih območij je dovoljena gradnja teh objektov pod naslednjimi pogoji:
 - zemljišče ne sme biti vizualno izpostavljeno oz. v nezazidljivem območju.
 - če je lokacija oddaljena od strnjene pozidave več kot 50 m, je potrebno pridobiti soglasje Komisije za urbanizem pri izvršnem svetu.

7. člen

V ureditvenih območjih naselij, ki niso predvidena kot oskrbna središča, obseg nadomestnih gradenj in večanja lastnega prebivalstva pa vsekakor zahteva večje površine za urbanizacijo (tip CC), usmerjamo urbanizacijo v območja že načeta z novogradnjami.

Gradnja izven ureditvenega območja je v vsakem primeru prepovedana, ne glede na nemembnost zemljišč v bližini takega naselja.

8. člen

V naseljih, opredeljenih z modelom poselitve kot območna oskrbna središča in naseljih višjega ranga (tip DD) mora Sklad stavbnih zemljišč skrbeti za pravočasno urejanje stavbnih zemljišč za kompleksno gradnjo. S prostorskimi ureditvenimi pogoji se urejajo vsa ostala območja, območja kompleksnega urejanja pa do sprejema izvedbenih načrtov.

9. člen

Razvoj necentralnih naselij in necentralnih zaselkov posameznih naselij (tip EE), je omejen na površine v ureditvenih območjih. Novogradnje na robovih oz. v bližini naselij in zaselkov pa so dovoljene pod naslednjimi pogoji:

- zemljišče ne sme biti vizualno izpostavljeno oz. v nezazidljivem območju.
- če je lokacija oddaljena od strnjene pozidave več kot 50 m, je potrebno pridobiti soglasje Komisije za urbanizem pri izvršnem svetu.

III. GRADITEV OBJEKTOV

1. Vrste posegov v prostor

10. člen

Graditev novih objektov je dovoljena v ureditvenih območjih naselij na stavbnih zemljiščih.

Izjemoma je možno graditi posamezne objekte izven stavbnih zemljišč pod pogoji, ki so določeni s tem odlokom.

Na območjih, kjer je z dolgoročnim ali srednjeročnim planom občine predvidena izdelava prostorskega izvedbenega načrta, niso dopustne novogradnje objektov razen v zvezi s komunalnim urejanjem. Na obstoječih objektih so dovoljena le vzdrževalna dela in ostali posegi, ki ne ovirajo realizacije predvidenega izvedbenega načrta.

11. člen

Gradnja centralnih objektov, t. j. objektov namenjenih oskrbnim in družbenim dejavnostim ter dejavnostim tercialnega in kvartarnega sektorja, se bo pretežno izvajala v naseljih, opredeljenih kot nosilci razvoja in na območjih, namenjenih centralnim dejavnostim oz. znotraj centralnih zaselkov posameznih naselij.

12. člen

Gradnja manjših objektov, namenjenih proizvodnji, tehničnim servisom, komunalni dejavnosti ter objektov, ki so trajno namenjeni gradbeništvu, je praviloma dovoljena le v naseljih, določenih z družbenim planom.

Zaradi racionalne izkoriščenosti zemljišča je potrebno dispoziციjsko obdelati celotno območje, predvideno za industrijo ali proizvodno obrt ter ga opremiti z ustrezno prometno, komunalno in energetske infrastrukturo in sicer: dostopno cesto, kanalizacijo s čistilno napravo ali ustrezno greznico, električno in vodovodno napeljavo.

Pogoji za lociranje objektov v območja proizvodne dejavnosti:

- dejavnost ne sme slabšati kvalitete tal vode in zraka in ne presegati dovoljenih koncentracij hrupa (biti mora »ekološko čista«).
- prednost ima dejavnost, ki je tehnološko zahtevna, z veliko stopnjo avtomatizacije in visoko zahtevno kvalifikacijsko strukturo delovnih mest ter nadpovprečno dohodkovno mero v občini.

13. člen

Zaradi pospeševanja proizvodne in storitvene obrti veljajo za lokacijo takih objektov poleg splošnih še naslednji olajševalni pogoji:

- a) v okviru obstoječe in novih pozidav je dovoljena storitvena obrt in gradnja manjših delavnic proizvodne obrti, treba pa je dosledno izvesti vse aktivne ukrepe za zaščito pred negativnimi emisijami po veljavnih predpisih (hrup, smrad, odplake).
- b) če v bližini naselja, ki se uvršča med oskrbna središča ni za to dejavnost posebej določenih površin, je izjemoma dovoljena gradnja objektov proizvodne in storitvene obrti tudi izven ureditvenega območja ob upoštevanju naslednjih pogojev:
 - zemljišče ne sme biti vizualno izpostavljeno oz. v nezazidljivem območju.

- obrt mora biti opredeljena kot deficitarna v občini Ajdovščina,
- če je lokacija oddaljena od strnjene pozidave več kot 50 m, je potrebno pridobiti soglasje Komisije za urbanizem pri izvršnem svetu.

14. člen

Turistično-gostinske objekte je razen v ureditvenem območju naselja možno locirati tudi v turistično-rekreacijska območja in območja predvidena kot servisne cone ali počivališča ob prometnih poteh pod naslednjimi pogoji:

- zemljišče ne sme biti v nezazidljivem območju,
- če je lokacija oddaljena od strnjene pozidave več kot 50 m, je potrebno pridobiti soglasje Komisije za urbanizem pri izvršnem svetu.

15. člen

Gradnja počitniških hišic je izjemoma dovoljena izven ureditvenih območij naselij, če ni v bližini na razpolago opušenih ali razpadajočih objektov (razen kmečkih gospodarskih poslopij), ki bi jih bilo možno adaptirati v ta namen ter so izpolnjeni naslednji pogoji:

- zemljišče ne sme biti vizualno izpostavljeno oz. v nezazidljivem območju,
- če je lokacija oddaljena od strnjene pozidave več kot 50 m, je potrebno pridobiti soglasje Komisije za urbanizem pri izvršnem svetu.

2. Določanje gradbenih parcel

16. člen

Velikost gradbene parcele mora biti prilagojena namembnosti objekta, njegovi velikosti ter oblikovanosti zemljišča.

Velikost gradbene parcele mora omogočati zadovoljitev vseh spremljajočih prostorskih potreb osnovne dejavnosti, razen v primeru, če je že zagotovljeno njihovo skupno zadovoljevanje v širšem območju. Merila iz tega poglavja se smiselno uporabljajo tudi pri določanju funkcionalnega zemljišča za obstoječe objekte in naprave.

17. člen

Velikost gradbene parcele za enodružinsko stanovanjsko hišo ne sme presegati 700 m². Izjemoma se lahko dovoli večjo površino, če to zahteva konfiguracija terena ali drugi pogoji gradnje.

18. člen

Za objekte namenjene kmetijski proizvodnji, obrtni dejavnosti ipd. se velikost gradbene parcele določi glede na namembnost objektov, njihovo lego in medsebojno razporeditev ter ob upoštevanju potrebnih odmikov, možnosti kasnejšega širjenja in ustreznih odprtih površin za manipulacijo.

3. Lega objektov

19. člen

Novi objekti (stanovanjski in drugi) morajo biti odmaknjeni od sosednjih parcelnih mej 2 m, od obstoječih stanovanjskih objektov drugih lastnikov pa:

- najmanj za 1,5 × višine novega objekta, če se bo le-ta gradil pretežno na južni, jugovzhodni ali jugozahodni strani obstoječega objekta; Konfiguracija zemljišča vpliva na določitev minimalnega odmika, ki ga izračunamo po naslednji formuli:

$$a = (h \times 1,5) - (b - c), \text{ pri čemer je:}$$

- a = minimalni odmik predvidenega objekta od obstoječega
- b = višinska kota obstoječega objekta
- c = višinska kota predvidenega objekta
- h = višina predvidenega objekta

- v primeru gradnje novega objekta na severni, vzhodni ali zahodni strani obstoječega objekta, mora biti odmik 8 m. Dopusten je tudi manjši odmik, če so zagotovljeni ustrezni požarno – varnostni in sanitarno higienski pogoji.

V soglasju z lastnikom obstoječega objekta oz. sosednjega zemljišča se nov objekt lahko gradi tudi v manjšem odmiku, kot je zgoraj določeno.

4. Dograjevanje in prenavljanje objektov

20. člen

Dograjujejo in prenavljajo se lahko vsi objekti, ki so bili zgrajeni na podlagi dovoljenja, razen pomožnih objektov.

Za dograjevanje in prenavljanje obstoječih objektov, kot tudi nadomestne gradnje na lokaciji prejšnjega objekta ne veljajo določbe glede minimalnega odmika iz prejšnjega člena.

Dozidave in nadzidave so možne v takšnem obsegu, da je njihov vpliv na obstoječo gradbeno strukturo v neposredni bližini v okviru s predpisi dovoljenih stopenj (varovani požarno-varnostni in sanitarno-higienski normativi).

5. Oblikovanje objektov in okolja

21. člen

a) Za graditev novih stanovanjskih objektov in za adaptacijo, s katero se spreminja zunanost, velikost in namen, veljajo naslednji pogoji:

- dovoljena je graditev visokopritličnih in enonadstropnih objektov (max. višina je $P + I + M$) s tem, da se njihova velikost prilagodi vertikalnim in horizontalnim gabaritom zazidave v obravnavanem naselju ter režimom tipologije, v katero sodi obravnavano območje. Individualni stanovanjski objekti ne smejo presegati 200 m³ bruto pozidane površine.

- arhitektura objektov mora biti podrejena zakonitostim stavbne dediščine v tem prostoru tako glede gabaritov in volumenskih razmerij kot tudi detajlov, materialov in barv.
- b) Za graditev novih centralnih objektov ter turistično-gostinskih objektov ter za oblikovanje objektov, ki se dograjujejo in prenavljajo v ta namen, veljajo poleg zgoraj določenih še naslednji pogoji:
 - pri oblikovanju je potrebno posebej poudariti elemente, ki prikazujejo javen značaj objekta (zasteklitev, zaprte-odprte površine, navsezava na osrednajo komunikacijo).

Za graditev objektov namenjenih proizvodni dejavnosti veljajo naslednji pogoji:

- na vizualno izpostavljenih legah ne sme višina objektov presežati gabaritov naselja. Vertikalni gabariti, ki jih pogojuje tehnologija (dimniki, silosi) ne smejo konkurirati dominantam naselja. Prepovedana je uporaba vidne ločne konstrukcije, izpostavljene fasade pa morajo biti barvane.
- v vizualno neizpostavljenih predelih je oblikovanje objektov prepuščeno tehnološkim zahtevam dejavnosti.

Pod pogoji, določenimi v tem členu je možna tudi montažna gradnja.

Na območjih, ki so bila urejena na osnovi prostorskega izvedbenega načrta, morajo novi posegi v prostor upoštevati načelo kontinuitete v oblikovanju ter vzdrževati in izpopolnjevati vizualno enotnost in namembnost rabe površin.

V kolikor bi s posegi v prostor tistih zazidalnih načrtov, ki se v 47. členu tega odloka razveljavijo prišlo pri površinah, ki so namenjene za javno rabo do spremembe namembnosti te rabe oz. drugačne opredelitve, kot je bila določena v dosedanjih zazidalnih načrtih, je treba pri tem pridobiti mnenje KS Ajdovščina.

22. člen

Ureditev zunanjih površin mora zagotoviti oblikovno povezavo objekta z okoljem. Zemljišče se zazeleni z avtohtonim zelenjem. Odprte površine, ki imajo javen značaj in soustvarjajo ambientalno podobo širšega območja naj bodo urejene enotno.

Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Podporni zidovi so dovoljeni, ko ni možno drugačno zavarovanje brežin. Ograje so dopustne le v primeru zavarovanja pred nezaželenimi zunanjimi vplivi.

6. Gradnja pomožnih objektov

- za stanovanja
- za industrijo, proizv. obrt
- osnovna šola

1,2
1
1

PM/stan
PM/2-3 zaposl.
PM/50 učencev

23. člen

Kot pomožni objekti v smislu 51. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor se štejejo naslednji objekti:

- shramba za kmetijsko orodje in kmetijske stroje, drvarnica, čebelnjak, kokošnjak, zajčnik, svinjak, hlev za drobnico, vrtna uta in latni; velikost pomožnih objektov ne sme presežati 30 m² tlorisne površine in funkcionalne višine 3 m,
- gnojišče z gnojnično jamo in greznica pri že obstoječem objektu po predhodnem soglasju sanitarne inšpekcije ter rezervoarji za vodo, ki se uporabljajo v kmetijstvu; prostornina navedenih objektov ne sme presežati 15 m³,
- zidna ograja do višine 0,5 m in podporni zid v višini 1,5 m.

V območjih, ki se urejajo po tipologiji AA, je potrebno upoštevati določbe glede varstva kulturne in naravne dediščine in za gradnjo pomožnega objekta pridobiti soglasje pristojnega Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

IV. PROMETNO UREJANJE

24. člen

Za rekonstrukcijo obstoječih in gradnjo predvidenih cest je potrebno dosledno upoštevati rezervate ter so zato prepovedani vsi posegi, ki bi onemogočili realizacijo izgradnje teh cest.

Za magistralne in regionalne ter druge kategorizirane ceste veljajo določila Zakona o javnih cestah, s tem odlokom pa določamo naslednje odmike novih objektov od vaških poti:

- stanovanjski objekti — najmanj 4 m od roba cestišča,
- centralni objekti, turistično-gostinski in rekreacijski objekti — najmanj 5 m,
- industrijski objekti in objekti proizvodne obrti — najmanj 10 m,
- pomožni objekti — najmanj 4 m.

Manjši odmik objektov od roba cestišča je možen, če to narekuje konfiguracija terena in način obstoječe zazidave pod pogojem, da z njim soglašata upravljalec ceste.

Od železniških tirov morajo biti vsi novi objekti oddaljeni najmanj 20 m; izjemoma se lahko dovoli manjši odmik s soglasjem pristojnega železniškega gospodarstva.

25. člen

Na vseh avtobusnih postajališčih morajo biti urejena izogibališča zadostne širine za nemoteno ustavljanje avtobusov izven vozišča.

26. člen

Pri določanju števila parkirnih mest je na nivoju podrobnejše urbanistične dokumentacije treba upoštevati naslednje normative:

- trgovina	1	PM/25-65 m ² prod. površine
- gostinstvo	1	PM/4-12 sedežev
- hotel	1	PM/3-5 ležišč
- športni objekti, igrišča	1	PM/7-17 gledal.
- dvorane	1	PM/za avtobus/100 gledal.
- zdravstvo	1	PM/2-3 zaposlene
- finančne in javne službe	1	PM/5 del. mest

27. člen

Vsi novi objekti morajo imeti zagotovljen priključek na javno cesto v skladu z veljavnimi predpisi. Pri lociranju novih objektov je potrebno težiti k temu, da se za več objektov predvidijo skupni priključki na javne ceste in javne poti.

V. KOMUNALNO UREJANJE

28. člen

Vsi objekti, na katerih namembnost je povezana s porabo vode, morajo biti priključeni na javno vodovodno omrežje. Lokacijska dokumentacija mora upoštevati pogoje upravljalca omrežja.

V naselju, kjer ni javnega vodovodnega omrežja mora investitor zgraditi ustrezno individualno vodooskrbno napravo (vodnjak za kapnico ali lastno vodno zajetje) po predhodni kemični in bakteriološki oceni tveganosti vira, v skladu s higienskimi in sanitarno-tehničnimi pogoji.

29. člen

Vsak objekt, iz katerega so urejeni odtoki, mora biti priključen na javno kanalizacijo, ki ima ustrezno urejeno končno dispozicijo odplak. V naseljih, kjer le-te ni, je investitor dolžan speljati odplake v greznico, ki mora biti urejena po veljavnih higienskih in sanitarno-tehničnih predpisih.

Za priključitev meteornih vod na kanalizacijo veljajo (razen v naseljih, kjer se kanalizacija priključuje na čistilno napravo) naslednji pogoji:

- meteorne strešne vode ter vode iz makadamskih in podobnih utrjenih površin je treba speljati preko posebej izdelanih peskolovov;
- meteorne vode iz asfaltnih površin, parkirišč, garaž in podobnih površin je treba speljati preko za to posebej dimenzioniranih lovilcev olj in maščob;
- na zemljiščih z dobro propustnostjo je dovoljena gradnja ponikalnice.

Gnojišča morajo biti grajena higiensko in sanitarno-tehnično pravilno, ob pogojih, ki jih določa sanitarna inšpekcija in vodnogospodarske smernice.

Odpadne vode iz gnojišč in hlevov se ne smejo odvajati v kanalizacijo, ampak v vodotesne gnojnične jame.

V naseljih, kjer ni urejen odvoz smeti, je treba urediti smetiščne jame v skladu s pogoji, ki jih določa sanitarno-komunalna inšpekcija in vodnogospodarske smernice.

30. člen

Vsi objekti, razen pomožnih objektov, morajo biti priključeni na javno električno omrežje. Za priključitev mora investitor pridobiti soglasje pristojne elektroenergetske organizacije in ga priložiti prošnji za izdajo lokacijskega dovoljenja.

V skladu z navodilom Republiškega komiteja za energetiko o skrajšanju postopka pri izgradnji malih hidroelektrarn je dovoljena gradnja lastnih manjših HE in njihova priključitev na javno električno omrežje.

31. člen

V vseh naseljih, opredeljenih, kot območna oskrbna središča in naseljih višjega ranga ter območjih z režimom AA, mora biti električno in telefonsko omrežje praviloma izvedeno kabelsko (vkpano).

V odprtem prostoru se električno in telefonsko omrežje vključuje v infrastrukturne koridore, kjer pa teh ni, je pri izbiri trase potrebno skrbeti, da ta čim manj rani videz krajine.

32. člen

Trafo postaje in elektroenergetski objekti morajo biti praviloma projektirani v okviru drugih objektov. Če so prostostoječi, veljajo za njihovo lokacijo in oblikovanje splošni pogoj iz tega odloka.

33. člen

Pri načrtovanju pokopališč je treba upoštevati naslednje pogoje:

- širitev pokopališč je dovoljena praviloma le v smereh stran od najgostejše poselitve (strnjanih naselij);
- smeri poti naj bodo orientirane v smerih Vipavske doline oziroma proti dominantnemu zelenemu vencu in robovom Trnovske planote in Nanosa;
- obstoječe zidove okrog pokopališč je treba kot krajinsko značilnost obvezno ohraniti ter jih izvesti tudi pri širitvah;
- rezervirane površine in rezervate za pokopališča je treba obvezno zazeleniti z ustrezno horizontalno hortikulturo.

Glede vseh posegov v prostor je treba obvezno upoštevati 100 m varovalni pas ob pokopališču, ki se uredi kot zelena površina.

Za večje gradbene posege pri pokopališčih, ki so kot celota evidentirani kot etnološka dediščina (Erzelj, Gaberje, Goče, Kamnje, Planina, Podnanos, Šmarje, Vipava), je nujno upoštevati smernice Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

VI. VARSTVO IN IZBOLJŠANJE OKOLJA

34. člen

Zaradi zaščite vodnih virov in vodotokov pred onesnaževanjem veljajo za vodozbirna območja Trnovskega gozda, Nanosa in Hrušice naslednji ukrepi:

- prepovedana je gradnja nečiste industrije in obrti,
- prepovedan je tranzitni prevoz lahko tekočih naftnih derivatov in drugih strupenih tekočin ter lahko topljivih nevarnih snovi,
- omejen je obseg in hitrost prevozov teh snovi za lokalne potrebe,
- potrebno je postopno urediti dispozicijo odplak z gradnjo vodotesnih kanalizacij in čistilnih naprav do III. stopnje čiščenja,
- potrebno je zagotoviti urejeno odlaganje odpadkov za lokalne potrebe na vododržnih površinah.

Nezazidljiva so tudi območja lokalnih zajetij in vodnjakov v obsegu, kjer bi posegi v ta prostor ogrozili javno ali zasebno oskrbo z vodo.

Vodozbirna območja, kot tudi varstvene režime natančneje določajo predpisi, ki urejejo to področje.

35. člen

Zaradi varstva zraka je treba dosledno spoštovati ustrezne odmike industrije in proizvodne obrti, ki onesnažujejo okolje ter piščančjerejskih in prašičjerejskih farm od obstoječe in predvidene poselitve.

Varovalne pasove med industrijo in stanovanjskimi predeli je treba intenzivno zazeleniti; priporočljiva je izvedba gosto zazelenjenih zemeljskih nasipov.

36. člen

Zaradi varstva pred hrupom morajo biti objekti, ki povzročajo prekomeren hrup, ustrezno odmaknjeni od obstoječe in predvidene urbanizacije. Z gradbeno-tehničnimi ukrepi je treba zagotoviti, da hrup ne bo presegal dovoljenih koncentracij glede na območje, v katerem se objekt nahaja.

37. člen

Na površinah, ki so z družbenim planom trajno namenjene kmetijstvu (1. območje kmetijskih zemljišč), so prepovedani vsi posegi, ki nimajo za cilj varstvo in izboljšanje kmetijskih zemljišč.

Nezazidljiva so tudi ostala kmetijska zemljišča (2. območje), razen v primerih iz 6., 9., 13., 14., 15. in 23. člena tega odloka in pod pogojem, da s posegom soglaša Kmetijska zemljiška skupnost občine Ajdovščina.

38. člen

Na površinah, na katerih se bodo izvajale kmetijske melioracije, je treba dosledno spoštovati krajinsko oblikovalske elemente. V ta namen je potrebno v bližini naselij v grobih osnovah ohraniti tradicionalni vzorec rabe kmetijskih

zemljišč in vegetacijo, na celotnem območju melioracijskega kompleksa pa dominantno in najznačilnejše drevje ter obenem izvesti ponovno zasaditev kot zaščito pred razdiralnimi učinki vetra, sonca in dežja.

39. člen

Zemljišča, ki so s prostorskim delom družbene plana opredeljena kot stavbna oziroma določena za spremembo namembnosti, so pa v naravi kmetijska zemljišča, se morajo uporabljati v kmetijske namene vse do začetka gradnje na teh zemljiščih.

40. člen

Površine gozdov z lesno proizvodnim namenom, varovalni gozdovi in gozdovi s posebnim pomenom kot tudi robovi gozdov pomembnih iz krajinsko oblikovanega vidika so nezazidljivi in so vanje prepovedani vsi posegi, ki nimajo za cilj varstva in izkoriščanja gozdov, le izjemoma se dovoljujejo naslednji posegi v ta območja:

- gradnja prometnih in energetskih objektov in naprav ko iz ekonomskih ali tehničnih razlogov ni mogoča ali je skrajno otežena izpeljava drugih tras,
- gradnja gozdnih cest, vlek in planinskih poti,
- gradnja planinskih in lovskih domov ter objektov za SLO in DSZ,

pod pogojem, da s takimi posegi soglaša samoupravna interesna skupnost za gozdarstvo, ko gre za gozdne površine pomembne s krajinsko oblikovalskih in spomeniško varstvenih vidikov, pa tudi Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine.

41. člen

V rekreacijskih območjih je razen turistično-gostinskih in rekreacijskih objektov in naprav prepovedana vsaka druga gradnja ali poseg v prostor, ki ni usklajen z rekreacijskim značajem območja. Posebno pozornost je potrebno posvetiti zelenim površinam, ki se urejajo na podlagi načrtov krajinske opreme.

42. člen

Zelene površine so zelenice, parki in drevoredi v okviru stanovanjskih, industrijskih in centralnih območij, zelene površine v okviru športnih in rekreacijskih območij, zeleni pasovi ob prometnih površinah in vodah, med industrijo in stanovanjskimi predeli, varovalni pasovi pri pokopališčih ter zelenje v okviru naravovarstvenih območij in ožjem območju kulturnih spomenikov. V teh površinah je prepovedano sekanje drevja kot tudi vsi posegi vanje, ki niso usklajeni z namembnostjo teh površin.

43. člen

Zaradi ohranjanja naravne in kulturne krajine, so nezazidljiva območja varstva naravne dediščine (krajinski parki, naravni spomeniki) ter območja varstva kulturne dediščine, ki ležijo zunaj urbanih središč (arheološka najdišča). Za po-

sege v območja varstva naravne in kulturne dediščine, kot tudi izvajanje del na objektih, ki jih določa Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Ajdovščina, je potrebno upoštevati soglasje pristojnega Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

44. člen

Urejanje prostora za splošno ljudsko obrambo in družbeno samozaščito se izvaja na podlagi veljavnih predpisov. Območja obstoječih in načrtovanih objektov SLO z ustreznimi rezervati so nezazidljiva.

VII. KONČNE DOLOČBE

45. člen

Prostorski ureditveni pogoji so na vpogled občanom, organizacijam združenega dela ter samoupravnim organizacijam in skupnostim pri Komiteju za gospodarstvo in planiranje občine Ajdovščina.

46. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična ter ostale pristojne inšpekcije Medobčinskega inšpektorata občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin.

47. člen

Z dnem, ko začne veljati ta odlok, prenehajo veljati Odlok o delnem zazidalnem načrtu za Ajdovščino, ki obsega predel Trnje (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 6/68), Odlok o delnem zazidalnem načrtu stanovanjskih območij 1 in 2, južno od Idrijske ceste v Ajdovščini (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 6/71), Odlok o zazidalnem načrtu Polžev mlin Ajdovščina (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 13/74), Odlok o spremembi zazidalnega načrta stanovanjskih enot 1 in 2 ob Idrijski cesti v Ajdovščini (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 3/77), Odlok o zazidalnem načrtu Idrijska 4 v Ajdovščini (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 5/77) in Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 1/85).

48. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin.

Št.: 1-350-2/1987

Ajdovščina, dne 29. decembra 1987

Predsednik občinske skupščine
Silvester Čotar, l.r.