

## OBČINA VIPAVA

Na podlagi 2. odstavka 39. člena in 51. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Urad. list RS št. 26/90, 18/93, 47/93, 47/93 in 24/97) ter na podlagi 16. člena statuta Občine Vipava (Uradno glasilo št. 4/99), je občinski svet občine Vipava na svoji 12. redni seji, dne 8. marca 2000, sprejel

### ODLOK

#### O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH V OBČINI VIPAVA

##### I. SPLOŠNE DOLOČBE

###### 1. člen

S tem odlokom se podrobneje obdelajo odločitve o graditvi, širitvi in prenovi naselij ter drugih posegih v prostor na območju Občine Vipava, razen za območja, za katera je sprejet veljavni prostorski izvedbeni načrt, oz. za katerega veljajo določbe Sanacijskega PUP-a (Uradni list RS, št. 62/94).

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 26 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 opredelitvami prostorskega plana občine Vipava ter s tipologijo režimov, ki je za posamezno območje določena s tem odlokom.

###### 3. člen

Poleg splošnih prostorskih ureditvenih pogojev veljajo za ureditveno območje naselja Vipava glede funkcije območij in določanja pogojev za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje ter izvajanje drugih posegov v prostor, določbe Urbanistične zasnove naselja Vipava.

##### 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 DD - ureditvena območja naselij opredeljenih kot območna oskrbna središča in občinsko središče,
- tip EE - neccentralna naselja in vsi neccentralni zaselki posameznih naselij.

###### 5. člen

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 tipologijo, kot je določeno v prejšnjem členu.

###### 6. 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 fonda 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).

#### 7. 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 (do 15 GVŽ) pod pogojem, da so izpolnjeni sanitarno higienski normativi,
- b) izven ureditvenih območij je dovoljena gradnja stanovanjskih in drugih objektov, ki neposredno služijo kmetijski proizvodnji, na podlagi soglasja župana.

#### 8. člen

V naseljih, opredeljenih z modelom poselitve kot območna oskrbna središča (tip DD) mora občina 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 izjemoma dovoljene na podlagi soglasja župana.

### 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 s prostorskim 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.

Zaradi racionalne izkoriščenosti zemljišča in ustreznosti prometne in komunalne opremljenosti, je v primeru večjega območja nezazidanih stavbnih

zemljišč, potrebno za celotno območje, če ne presega 5000 m<sup>2</sup>, sicer pa za del, ki predstavlja ustrezno funkcionalno zaokroženo območje, izdelati skupinsko lokacijsko dokumentacijo ter predvideti potrebno prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo (dostopno cesto, kanalizacijo s čistilno napravo ali ustrezno greznico, električno, telefonsko in vodovodno napeljavo).

Skupinsko lokacijsko dokumentacijo mora potrditi župan.

##### 11. člen

Gradnja stanovanjskih objektov je razen v območjih, ki so primarno namenjena bivanju ter v t.i. mešanih območjih, izjemoma dovoljena tudi izven ureditvenih območij pod pogoji določenimi v 6. in 9. členu tega odloka.

##### 12. člen

Gradnja trgovsko-poslovnih objektov, objektov za obrtno, proizvodne dejavnosti, kmetijske dejavnosti ter upravno-trgovske-storitvene in gostinske dejavnosti se bo izvajala v naseljih in delih naselij, ki so opredeljeni kot trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje (mešano območje).

##### 13. člen

Gradnja objektov za industrijo, obrt, gradbeništvo, transport in servisne ter komunalne dejavnosti je praviloma dovoljena v območjih brez stanovanj, opredeljenih za industrijsko, skladiščno, servisno ali hrupnejšo komunalno dejavnost.

##### 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 na podlagi soglasja župana.

##### 15. člen

Gradnja počitniških hišic je praviloma dovoljena v območju Ravnika na Nanosu, izven tega območja, oz. ureditvenih območij naselij, pa je izjemoma dovoljena, če ni v bližini na razpolago opušenih ali razpadajočih objektov, ki bi jih bilo možno adaptirati v ta namen. Za gradnjo izven ureditvenega območja naselij je potrebno soglasje župana.

#### 2. Določanje gradbenih parcel

##### 16. člen

Velikost gradbene parcele mora biti prilagojena namembnosti objekta, njegovi velikosti ter oblikovanosti zemljišča in mora omogočati zadovoljitev vseh spremljajočih prostorskih potreb

osnovne dejavnosti, razen v primeru, če je že zagotovljeno njihovo skupno zadovoljevanje v širšem območju.

Gradbena parcela zajema celotno investitorjevo stavbno zemljišče, če je po naravnih danostih v celoti zazidljivo in če obseg preostalega-nezazidanega stavbnega zemljišča ne omogoča oblikovanja še vsaj ene gradbene parcele.

Merila iz tega poglavja se smiselno uporabljajo tudi pri določanju funkcionalnega zemljišča za obstoječe objekte in naprave.

Lokacijska dokumentacija za gradnjo objektov na parcelah, na katerih je že zgrajen objekt, ki pa nima določene gradbene parcele, mora prikazati obseg funkcionalnega zemljišča obstoječega objekta in gradbeno parcelo za nov objekt. Ločen prikaz je potreben tudi v primeru gradnje več objektov, od katerih je za posameznega določeno, da se zanj sprememba ne obračuna.

#### 17. člen

Velikost gradbene parcele za enodružinsko stanovanjsko hišo ne sme presegati 700 m<sup>2</sup>, razen če ni za posamezno območje določena manjša gostota pozidave. Ne glede na to se izjemoma, s soglasjem župana, lahko opredeli 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 velikost in lego ter ob upoštevanju ustreznih površin za dostop, dovoz, parkiranje, skladiščenje, manipulacijo in podobno.

### 3. Lega objektov

#### 19. člen

Novi objekti morajo biti odmaknjeni od obstoječih stanovanjskih objektov drugih lastnikov:

- najmanj za 1,5 x višine novega objekta, če se bo le-ta gradil pretežno na južni, jugovzhodni ali jugozahodni strani obstoječega objekta. Vpliv konfiguracije zemljišča na določitev minimalnega odmika se upošteva z uporabo naslednje formule:

$a = (h \times 1,5) - (b - c)$ , 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 znašati minimalni odmik 8 m. Dopusten je

tudi manjši odmik, če so zagotovljeni ustrezni požarno-varnostni in zdravstveno-higienski pogoji.

Za odmike od parcelnih mej z nezazidanim stavbnim zemljiščem, predvidenim za stanovanjsko gradnjo, ki je v lasti drugih lastnikov (sosednjih parcelnih mej), veljajo polovični odmiki iz prejšnjega odstavka, vendar največ 4 metre od parcelne meje; od drugih sosednjih parcelnih mej pa mora znašati odmik najmanj 2 metra.

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

Določbe prvega odstavka tega člena ne veljajo za novogradnjo ograj, mejnih in podpornih zidov za izvedbo tlakovanja, prometne in komunalne ureditve in izvedbo drugih posegov v prostor ter za gradnjo objektov pod obstoječim nivojem zemljišča.

Gradnja teh objektov oziroma izvedba posegov v prostor je brez soglasja lastnika sosednjih zemljišč ali objektov dovoljena v takšnem odmiku od tujih zemljišč ali objektov, da niti pri njeni izvedbi niti zaradi obratovanja ali kasnejšega vzdrževanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče. Pri komunalni in prometni infrastrukturi, razen pri cestah, tudi varovalni pas ne sme segati v območje sosednjega zemljišča.

### 4. Dograjevanje in prenavljanje objektov

#### 20. člen

Dograjujejo (nadzidave in prizidave) in prenavljajo se lahko vsi objekti, razen objektov, ki so zgrajeni v nasprotju s predpisi in jih v postopku za dograditev ali prenovo ni mogoče legalizirati. Pomožnih objektov ni mogoče dograjevati preko maksimalnih gabaritov s ponovnimi prijavami.

Skupna velikost vseh pomožnih objektov, ki se gradijo na eni gradbeni parceli ne sme presegati 30 m<sup>2</sup> maksimalne tlorisne površine.

Za nadzidave in prenove starejših objektov, kot tudi za nadomestno gradnjo na lokaciji prejšnjega objekta ne veljajo določbe glede minimalnih odmikov, za dozidave pa ne veljajo le tiste določbe, navedene v prejšnjem čleku, ki opredeljujejo minimalne odmike od obstoječih stanovanjskih objektov drugih lastnikov.

Nadzidave, prizidave in nadomestne gradnje so možne v takšnem obsegu, da njihov vpliv na obstoječo gradbeno strukturo v neposredni bližini ne presega s predpisi dovoljenih stopenj (upoštevani morajo biti požarnovarnostni in zdravstveno-higienski normativi).

Za prizidek v smislu tega člena se šteje objekt, ki se priziduje k investitorjevemu objektu, katerega bruto tlorisna površina ne presega 2/3

površine osnovnega objekta, v nobenem primeru pa ne sme presegati 100 m<sup>2</sup>. Za starejše objekte se štejejo objekti, ki so bili zgrajeni oz. za katere je bilo izdano dovoljenje pred uveljavitvijo tega odloka in zanj po dosedanjih predpisih ni bilo potrebno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

## 5. Oblikovanje objektov in okolja

### 21. člen

- a) Za graditev novih stanovanjskih objektov in za adaptacijo, s katero se spreminja zunanost in velikost ali namembnost drugih objektov v stanovanjske, veljajo naslednji pogoji:
- dovoljena je graditev visokopritličnih in enonadstropnih objektov (max. višina je P + 1 + M) s tem, da se njihova velikost prilagodi vertikalnim in horizontalnim gabaritom zazidave v obravnavanem območju ter režimom tipologije, v katero je to uvrščeno.
  - arhitektura objektov mora biti podrejena zakonitostim stavbnice 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, navezava na osrednjo komunikacijo..).
- c) Za graditev počitniških hišic v območju Ravnika veljajo glede oblikovanja objektov in okolja naslednji pogoji:
- maksimalni vertikalni in horizontalni gabariti objektov ne smejo presegati gabaritov stavbne dediščine tega območja (nanoška bajta)
  - oblikovanje objektov mora biti čimbolj enotno; gradbeni material - kamen, opeka; strešna konstrukcija lesena, streha dvokapnica, kritina korčna, bramac ali tegola v opečni barvi; fasade grobo ometane
  - gradbena parcela - največ do 400 m<sup>2</sup> je lahko ograjena z leseno ograjo do 1,5 m, dostopi k objektom so tlakovani s kamnitimi škrkami (nanoški apnec) ostale površine so ozelenjene z nizkim grmovjem.
- Za vse posege je obvezno soglasje zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine in Zavoda za gozdove RS.
- Pri graditvi počitniških hišic na drugih območjih se oblikovanje podreja zakonitostim stavbne dediščine v tem prostoru, in pogojem, ki jih v svojem soglasju opredeli župan.
- d) Za graditev objektov namenjenih proizvodni dejavnosti veljajo naslednji pogoji:

- na vizualno izpostavljenih legah ne sme višina objektov presegati 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,
- na vizualno neizpostavljenih predelih je oblikovanje objektov prepuščeno tehnološkim zahtevam dejavnosti.

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

### 22. člen

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 na območjih zazidalnih načrtov, ki so kot že realizirani razveljavljeni, prišlo pri površinah namenjenih za javno rabo do spremembe namembnosti te rabe oz. drugačne opredelitve, kot je bila določena v teh zazidalnih načrtih, je treba pridobiti mnenje tangirane krajevne skupnosti in soglasje župana.

Zaradi zagotovitve enotnosti oblikovanja pri izvajanju adaptacij objektov, ki so bili grajeni po enotnem konceptu (gradnja v nizu, blokovna gradnja...) oz. enotnega izgleda pri njihovem vzdrževanju, je potrebno k lokacijski dokumentaciji oz. priglasitvi del, ko prihaja do spremembe gradbenih materialov ali podobno, pridobiti soglasje župana.

### 23. 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, morajo biti 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

### 24. 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, garaža, avtobusna čakalnica, drvarnica, čebelnjak, vrtna uta in latnik, ter kokošnjak, zajčnik, svinjak in hlev za drobnico, za katere je potrebno strokovno mnenje o izpolnjevanju zdravstveno

higienskih pogojev; velikost pomožnih objektov ne sme presegati 30 m<sup>2</sup> tlorisne površine in funkcionalne višine 3 m,

- gnojišče z gnojnično jamo in greznica pri že obstoječem objektu oz. če se gradi skupaj s pomožnim objektom, po predhodnem soglasju zdravstvene inšpekcije ter rezervoarji za vodo, ki se uporabljajo v kmetijstvu; prostornina navedenih objektov ne sme presegati 15 m<sup>3</sup>,
- zidna ograja do višine 0,5 m z montažno ograjo skupne višine do 1,5 m in podporni zid do višine 1,5 m,
- izvedba asfaltiranja in tlakovanja zunanje ureditve pri obstoječih objektih, na podlagi načrta odvodnjavanja,
- reklamni panoji oz. objekti, panoji za označevanje poslovnih prostorov in nadstreški, v kolikor ne zahtevajo posebne statične presoje, po predhodnem soglasju občinskega organa pristojnega za prostor.
- komunalni priključki pri že obstoječih objektih
- gramoziranje in asfaltiranje javnih poti ter izgradnja občinske javne infrastrukture.

V primeru, da se pomožni objekti izjemoma gradijo izven stavbnih zemljišč, je za izdajo dovoljenja potrebno pridobiti soglasje župana.

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

##### 25. 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 državne ceste veljajo določila Zakona o cestah, s tem odlokom pa določamo naslednje odmike novih objektov od občinskih cest:

- 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 pogojuje konfiguracija terena in način obstoječe zazidave in če s tem soglašava upravljavec ceste.

Ne glede na prejšnji odstavek, odmik objektov, ki presegajo višino robnika, ne sme biti manjši od 0,5 m.

##### 26. člen

Pri gradnji in rekonstrukciji cest skozi naselja, morajo biti urejena avtobusna postajališča praviloma izven vozišča. Izjemoma je dovoljeno urediti avtobusno postajališče na vozišču državne ceste v skladu z določbami Zakona o cestah, na vozišču občinske ceste pa v skladu z določbami občinskega predpisa, ki ureja upravljanje, graditev, vzdrževanje in varstvo občinskih cest.

##### 27. člen

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

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| • za stanovanja            | 1.2 PM/stan                             |
| • za industrijo,           |   |
| • proizvod. obrt           | 1 PM/2-3 zaposl.                        |
| • osnovna šola             | 1 PM/50 učencev                         |
| • trgovina                 | 1 M/25-65 m <sup>2</sup> 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                        |

Pri graditvi navedenih objektov v urbanih središčih, oziroma pri preureditvah objektov v urbanih središčih za namene, ki zahtevajo ureditev določenega števila parkirnih mest, je izjemoma možno odstopanje od zahteve iz prejšnjega odstavka, če investitor zagotovi izgradnjo potrebnih parkirnih mest v ustrezni bližini - na podlagi pogodbe z upravljavcem parkirnih površin.

Pri javnih objektih mora biti zagotovljeno zadostno število parkirnih mest, rezerviranih za invalide.

##### 28. člen

Vsi novi objekti, katerih uporaba je vezana na cestni promet, 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. Če se priključek izvaja preko zemljišča drugega lastnika, je pravice glede njegove izvedbe in uporabe potrebno urediti s pogodbo.

#### V. KOMUNALNO UREJANJE

##### 29. člen

Vsi objekti, katerih namembnost je povezana z rabo vode, morajo biti priključeni na javno vodovodno omrežje. Lokacijska dokumentacija

mora določiti mesto priključka in upoštevati pogoje upravljalca omrežja.

Dokler v ustrezni oddaljenosti ni javnega vodovodnega omrežja si mora investitor zgraditi ustrezno individualno vodooskrbno napravo (vodnjak za kapnico ali lastno vodno zajetje po predhodni kemični in bakteriološki ocenitvi sposobnosti vira), v skladu s higienskimi in sanitarno-tehničnimi pogoji.

#### 30. 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 peskolovov;
- meteorne vode iz asfaltnih površin, parkirišč, garaž in podobnih površin je treba speljati preko 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 zdravstvena inšpekcija in vodnogospodarske smernice.

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

#### 31. člen

Lokacijska dokumentacija za gradnjo trgovsko poslovnih, gostinskih, obrtnih in proizvodnih objektov ter skupinske lokacijske dokumentacije morajo opredeliti lokacijo zbirnih mest za odpadke, ki morajo omogočati namestitve zadostnega števila tipiziranih posod za ločen način zbiranja odpadkov in kamionski dostop.

#### 32. člen

Vsi objekti za nastanitev, razen počitniških hišic, morajo biti priključeni na električno omrežje. Za priključitev mora investitor pridobiti soglasje pristojne elektroenergetske organizacije.

#### 33. člen

V vseh naseljih, opredeljenih, kot območna oskrbna središča in v naselju Vipava ter območjih z režimom AA, mora biti električno in telefonsko omrežje praviloma izvedeno kabelsko (vkopano).

V odprtem prostoru se električno in telefonsko omrežje vključuje v infrastrukturne koridorje, kjer

pa teh ni, je pri izbiri trase potrebno skrbeti, da ta čim manj rani videz krajine.

#### 34. člen

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

#### 35. člen

Pri načrtovanju pokopališč je treba upoštevati naslednje pogoje:

- širitev pokopališč je dovoljena praviloma le v smereh stran od najgostejše poselitve (strnjenih naselij),
- smeri poti naj bodo orientirane v smereh Vipavske doline oziroma proti dominantnemu zelenemu vencu in robovom 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 je nujno upoštevati smernice zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

## VI. VARSTVO IN IZBOLJŠANJE OKOLJA

#### 36. člen

Zaradi zaščite vodnih virov in vodotokov pred onesnaževanjem veljajo za vodozbirna območja 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,

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

Varstvena območja kot tudi varstvene režime natančneje določajo predpisi, ki urejajo to področje.

#### 37. člen

Zaradi varstva zraka je treba dosledno spoštovati ustrezne odmike industrije in proiz-

vodne obrti, ki onesnažujejo okolje ter perutninskih in prašičerejskih farm od obstoječe in predvidene poselitve.

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

#### 38. člen

Zaradi varstva pred hrupom se že pri lociranju objektov upoštevajo območja, določena glede na občutljivost za učinke hrupa (območja od I. do IV. stopnje). Objekti, ki povzročijo prekomeren hrup, morajo biti ustrezno odmaknjeni od obstoječe in predvidene poselitve. Z gradbeno-tehničnimi ukrepi je treba zagotoviti, da hrup ne bo presegal dovoljenih koncentracij glede na območje, v katerem se objekt nahaja.

#### 39. člen

Na površinah, ki so z občinskim prostorskim planom trajno namenjene kmetijstvu (1. območje kmetijskih zemljišč), so prepovedani vsi posegi, ki nimajo za cilj varstva in izboljšanja kmetijskih zemljišč.

Dovoljena je izvedba infrastrukture, ki ne spreminja namenske rabe, oz. ne poslabšuje pogojev za rabo kmetijskega zemljišča.

Na 1. območju kmetijskih zemljišč je možna krčitev gozda na zaraščajočih površinah in ponovna uvedba kmetijske rabe v skladu z obstoječo zakonodajo in soglasjem zavoda za gozdove.

Nezazidljiva so tudi ostala kmetijska zemljišča (2. območje), razen v primerih iz 6., 9., 14., 15. in 24. člena tega odloka in pod pogoji, ki jih v svojem soglasju določi župan.

Pri izdaji soglasja mora, glede na vrsto in zahteve posameznega objekta, upoštevati zahteve glede varovanja boljših kmetijskih zemljišč ter varovanja naravne in kulturne krajine. Pri posegih, ki pomenijo širitev naselja, je potrebno upoštevati načela oblikovanja, ki izhajajo iz historičnega poselitvenega modela, pri objektih iz 6. in 9. člena pa tudi potrebe po naseljenosti krajine, možnost za racionalno izvedbo komunalne in prometne infrastrukture ter status investitorja (kraj bivanja, lastništvo kmetijskih zemljišč v bližini posega ipd.).

Zoper negativno odločitev v primerih, ko je predpisano s tem odlokom soglasje župana, je možen ugovor na občinski svet.

#### 40. člen

Zemljišča, ki so z občinskim prostorskim planom 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.

#### 41. člen

Površine gozdov z lesno proizvodnim namenom, varovalni gozdovi in gozdovi s posebnim pomenom kot tudi robovi gozdov pomembnih iz krajinsko oblikovalskega 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 možna ali je skrajno otežena izpeljava drugih tras,
- gradnja gozdnih cest, vlek in planinskih poti,
- gradnja planinskih in lovskih domov ter objektov za obrambne namene in namene civilne zaščite,

pod pogojem, da s takimi posegi soglašata zavod za gozdove, ko gre za gozdne površine pomembne s krajinsko oblikovalskih in spomeniško varstvenih vidikov, pa tudi zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine.

#### 42. člen

V gozdnih rezervatih ter ostalih gozdovih s posebnim namenom so vsi posegi v prostor prepovedani.

V varovalnih gozdovih so možni posegi le izjemoma na podlagi posebne strokovne presoje o vplivih na okolje.

V ostalih gozdovih, kjer niso posebej poudarjene ekološke, socialne in lesno proizvodne funkcije gozdov so možni posegi v prostor v skladu z obstoječo zakonodajo in s soglasjem zavoda za gozdove.

#### 43. 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.

#### 44. 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.

## 45. 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 posege 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 Vipava, je potrebno upoštevati soglasje pristojnega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

## 46. člen

Urejanje prostora za namene obrambe in civilne zaščite se izvaja na podlagi veljavnih predpisov.

**VII. KONČNE DOLOČBE**

## 47. člen

Prostorski ureditveni pogoji so na vpogled občanom in vsem zainteresiranim na sedežu občine Vipava.

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična ter ostale pristojne inšpekcije.

## 48. člen

Z dnem, ko začne veljati ta odlok, se preneha uporabljati Odlok o zazidalnem načrtu Stara Gora Vipava (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 2/74, Odlok o zazidalnem načrtu Latnik Vrhpolje (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin št. 11/78, Odlok o zazidalnem načrtu Podgradišče II (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 7/89) in Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/88 in 11/93).

Postopki v zvezi z dovoljenji za poseg v prostor, ki so bili pričeti pred uveljavitvijo tega odloka se nadaljujejo po določbah doslej veljavnega odloka, v kolikor niso določbe tega odloka za vlagatelja zahtevka ugodnejše.

## 49. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po uradni objavi v Uradnem glasilu.

Št.: 35003-0004/99

Datum: 08. 03. 2000

SVET OBČINE VIPAVA  
ŽUPAN  
Ivan PRINCES, l.r.