



Številka: 3513-63/2025-2

Datum: 6. 03. 2025

Občina Vipava
Glavni trg 15
5271 Vipava

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKE PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

šifra in ime katastrske občine: **2402 LOŽE**

številka zemljiške parcele: **477/7, 477/9**

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
477/7	MA7, MA9, OV325, OV57	G, K1, SK	gozdna zemljišča, najboljša kmetijska zemljišča, površine podeželskega naselja	gozdna zemljišča, kot zemljišča porasla z gozdnim drevjem, zemljišča namenjena gojenju in ekonomskemu izkoriščanju gozdov ter zemljišča v zaraščanju, ki so v skladu z Zakonom o gozdovih določena kot gozd, najboljša kmetijska zemljišča, površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju
477/9	MA7, MA9, OV325, OV57	G, K1, SK	gozdna zemljišča, najboljša kmetijska zemljišča, površine podeželskega naselja	gozdna zemljišča, kot zemljišča porasla z gozdnim drevjem, zemljišča namenjena gojenju in ekonomskemu izkoriščanju gozdov ter zemljišča v zaraščanju, ki so v skladu z Zakonom o gozdovih določena kot gozd, najboljša kmetijska zemljišča, površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
477/7, 477/9	<ul style="list-style-type: none"> • Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vipava (Uradni list RS, št. 9/14, 87/14, 8/15, 57/15, 26/16, 69/17) 	<ul style="list-style-type: none"> • Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev št. 4 Občinskega prostorskega načrta Občine Vipava (Uradni list RS, št. 4/17) • Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev št. 7 Občinskega prostorskega načrta Občine Vipava SD OPN7 (Uradni list RS, št. 8/18) • Na območju je predvidena izdelava Občinskega podrobnega prostorskega načrta.

☐ za zemljiško parcelo velja DPN in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim.
Št. parcele: _____, pravna podlaga: _____

4. ZAČASNI UKREPI

Št. parcele	Vrsta začasnega ukrepa	Pravna podlaga	Vzpostavitev in čas trajanja začasnega ukrepa
/	/	/	/

5. PREDKUPNA PRAVICA

☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Št. parcele: **k.o. 2402 LOŽE parc.št. 477/7-del, 477/9**, pravna podlaga: Odlok o območjih predkupne pravice Občine Vipava na nepremičninah (Uradni list RS, št. 113/07)

☐ Občina izjavlja, da v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, ne uveljavlja svoje predkupne pravice na naslednji zemljiški parceli št: _____

☐ zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora.

Št. parcele: ____/____, pravna podlaga: ____/____

6. PRAVNI REŽIMI

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
477/7, 477/9	erozijsko območje opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi	
477/7, 477/9	javna pot 958451	
477/7, 477/9	varovalni pas ceste - javna pot 958451	

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij ali v območju posameznih omejitev je dopustna gradnja objektov in naprav na podlagi soglasja/mnenja pristojnega izvajalca gospodarske javne službe infrastrukturnega omrežja/nosilca urejanja prostora.

5. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

5.1. Vrste dopustnih dejavnosti

Območja stanovanj so namenjena stalnemu bivanju in spremljajočim dejavnostim.

- Površine podeželskega naselja (označena so z oznako **SK**) so namenjene bivanju, površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, izjemoma tudi nemoteči proizvodno obrtni dejavnosti.
- V primerih mešanih naselij (stanovanjska in kmetijska dejavnost) se zagotovi nemoteno življenje kmetijam in ustrezno ločevanje kmetijsko-proizvodne površine od ostale rabe prostora.

Območja najboljših kmetijskih zemljišč (označena so z oznako **K1**).

Dovoljena namembnost: kmetijske dejavnosti.

V teh enotah urejanja prostora se površine v primerih večjih naravnih in drugih nesreč lahko uporabljajo kot območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in sicer kot:

- območja za evakuacijo prebivalstva in njegovo nastanitev,
- območja za pokop večjega števila ljudi in živali,
- območja za deponijo ruševin,
- območja za dekontaminacijo ljudi, živali in drugih dobrin,
- območja možnih letališč, vzletno pristajalnih stez in heliodromov.

Območja gozdnih zemljišč (označena so z oznako **G**) so zemljišča porasla z gozdnim drevjem in drugim gozdnim rastjem, zemljišča v zaraščanju ter zemljišča namenjena ohranjanju in gospodarjenju z gozdovi.

Dovoljena namembnost: območja gozdnih zemljišč so namenjena ohranjanju in gospodarjenju z gozdovi.

5.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del

V območju površin podeželskega naselja (**SK**) so dovoljene gradnje in spremembe namembnosti.

Dopustna je sprememba namembnosti in gradnja objektov za proizvodne dejavnosti, ki ne presegajo 100 m² uporabne površine, tako da stanovanjska dejavnost ni motena.

Dopustna je sprememba namembnosti za potrebe mirnih pisarniških in poslovnih dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev, trgovine na drobno in druge storitvene dejavnosti, tako da stanovanjska dejavnost ni motena

Dopustna je sprememba namembnosti in gradnja objektov za potrebe kmetijstva ter za potrebe dopolnilnih in dodatnih dejavnosti na kmetijah v sklopu kmetij.

Pri obnovitvah samotnih kmetij se poišče rešitve za nove lokacije znotraj obstoječih gabaritov objektov oziroma v območju obstoječih funkcionalnih zemljišč, nova večja poslopja se umaknejo iz zornega kota dominantnih pogledov.

V območju kmetijskih zemljišč (**K1**, **K2**) so gradnje in spremembe namembnosti dopustne v skladu z osnovno namensko rabo in v skladu s 56. in 79. členom OPN.

Na gozdnih površinah (**G**) so gradnje in spremembe namembnosti dopustne v skladu z osnovno namensko rabo in v skladu s 56. in 80. členom OPN.

Na obstoječem zakonito zgrajenem objektu razpršene gradnje, so za izboljšanje bivalnega standarda dopustni rekonstrukcija in nadomestna gradnja.

5.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

Splošni dopustni posegi (56. člen OPN)

V posameznih enotah urejanja prostora so ob upoštevanju zakona o prostorskem načrtovanju in ostalih predpisov dovoljene gradnje in posegi poleg navedenih v členih, ki se nanašajo na podrobnejšo namensko rabo prostora (58. do 82. člen tega odloka), tudi gradnje in posegi:

1. objektov, ki so:
 - 12730 Kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene, razen na kmetijskih zemljiščih,
 - 21 Objekti prometne infrastrukture, razen na kmetijskih zemljiščih, kjer so dovoljene samo rekonstrukcije,
 - 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
 - 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti: samo male hidroelektrarne do 10 MW, razen na kmetijskih zemljiščih;
2. objektov in naprav za potrebe komunalne infrastrukture:
 - za oskrbo s pitno in požarno vodo,
 - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
 - za distribucijo zemeljskega in naftnega plina,
 - za daljinsko ogrevanje,
 - za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
 - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
 - za distribucijsko elektronsko komunikacijsko omrežje,
 - za zbiralnice ločenih frakcij odpadkov;
3. gradnja podzemnih etaž s tem odlokom dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, kjer in v kolikšnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov;
4. gradnja avtobusnih postajališč s potrebnimi ureditvami;
5. postavitev usmerjevalnih tabel;

6. ureditev dostopov za funkcionalno ovirane osebe (tudi gradnja zunanjih dvigal na obstoječih objektih);
7. vodnogospodarske ureditve;
8. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske stopnice izven objektov;
9. naprave in posegi za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (za meritve in zbiranje podatkov), vendar samo, če zaradi narave dejavnosti, ni mogoče v ta namen uporabiti lokacije v območju stavbnih zemljišč;
10. obdelovanje kmetijskih zemljišč;
11. gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost objektov in ljudi;
12. odstranitve objektov;
13. rekonstrukcije zakonito zgrajenih objektov;
14. spremembe namembnosti objektov skladno z dovoljenimi gradnjami in namembnostmi v posamezni enoti urejanja prostora.

V območju površin podeželskega naselja (**SK**):

Dovoljeni so objekti po naslednji klasifikaciji:

- 111 Enostanovanjske stavbe;
- 11210 Dvostanovanjske stavbe;
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji;
- 113 Stanovanjske stavbe za posebne namene;
- 121 Gostinske stavbe;
- 122 Upravne in pisarniške stavbe;
- 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti;
- 12420 Garažne stavbe;
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice;
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe, razen 12722 Pokopališke stavbe;
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas;

Dovoljeni nezahtevni objekti: objekti za lastne potrebe, ograje, pomožni kmetijsko-gozdarski objekti in objekti za telekomunikacijsko opremo za nameščanje radijskih postaj za radioamaterje.

Dovoljeni enostavni objekti: objekti za lastne potrebe razen nadzemnih rezervoarjev, pomožni kmetijsko-gozdarski objekti, začasni objekti in večnamenski kiosk.

V območju kmetijskih zemljišč (**K1, K2**):

Dovoljeni nezahtevni objekti:

- objekti za lastne potrebe: samo utrditev obstoječih dovoznih poti,
- pomožni infrastrukturni objekti: samo pločnik, kolesarska steza in postajališče, vse samo ob rekonstrukciji ceste ter pomožni objekti za spremljanje stanja okolja,
- pomožni kmetijsko – gozdarski objekti: samo zbiralnik gnojnice in gnojevke, vodni zbiralnik, poljska pot, in obora za rejo divjadi ter
- začasni objekti.

Dovoljeni enostavni objekti:

- objekti za lastne potrebe: samo mala komunalna čistilna naprava, zajetje, vrtina ali vodnjak ter zbiralnik za kapnico,
- pomožni cestni objekti: samo ob rekonstrukciji ceste,
- pomožni energetski objekti: razen tipski zabojnik za skladiščenje jeklenk za UNP,
- pomožni komunalni objekti,
- pomožni objekti za spremljanje stanja okolja,
- vrtina ali vodnjak, potrebna za raziskave pod pogojem, da se dela izvajajo izven rastne sezone in da se v primeru narejene škode, le-to povrne lastnikom oziroma uporabnikom kmetijskih zemljišč,
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti: samo gozdna učna pot, grajena gozdna vlaka, poljska pot, ribnik, vrtina ali vodnjak, krmišče, ograja za pašo živine in rastlinjak,
- urbana oprema, ki je enostavni objekt: samo nadkrita čakalnica in javna kolesarnica z nadstreškom, vse samo ob rekonstrukciji ceste.

Dovoljena je gradnja podzemnih enostavnih in nezahtevnih pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov za potrebe kmetijske dejavnosti

Na gozdnih površinah (**G**):

Dovoljeni so objekti po naslednji klasifikaciji:

- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (mladinska prenočišča, planinske koče, gorska zavetišča in domovi);

Dovoljeni nezahtevni objekti: obore za rejo divjadi.

Dovoljeni enostavni objekti: zbiralnik za kapnico, čebelnjak, krmišče, ograje za pašo živine in rastlinjak, v skladu s soglasjem Zavoda za gozdove.

6. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

6.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- **tipologija zazidave:** /
- **velikost in zmogljivost objekta:**

V območju stanovanjskih površin (**SS**), na površinah podeželskega naselja (**SK**) in na površinah razpršene poselitve (**A**) (86. člen OPN):

1. Določila v tem členu veljajo za posege v EUP z oznakami SS, SK in A (območja stanovanj in površine razpršene poselitve).

2. Največja dopustna etažnost je klet + pritličje + nadstropje + mansarda ali podstrešje (K+P+1N+M).
3. Število kletnih etaž ni omejeno.
4. Svetla višina kolenčnega zidu v mansardi je največ 1,60 m.
5. Največja dopustna višina objekta ne presega 11,00 m. Najvišja kota fasade na kapni strani stavbe nad okoliškim terenom je največ 8,00 m.
6. Omejitve glede etažnosti in višin v tem členu ne veljajo za cerkvene zvonike, infrastrukturne objekte, gasilske stolpe ter instalacijske objekte.
7. Obstoječi objekti, ki presegajo dopustne gabarite določene v tem členu se lahko rekonstruirajo v delnem ali celotnem obstoječem obsegu.
8. Ne glede na ostale določbe v tem členu se pri določanju velikosti objektov v teh enotah upošteva kakovostno oblikovanje v bližnji okolici in lokalno tipologijo za tovrstno gradnjo ter gabarite sosednjih objektov.

Na ostalih območjih (88. člen)

9. Določila v tem členu veljajo za posege v vseh območjih namenskih rab prostora razen v območjih iz 86. in 87. člena tega odloka.
10. Število etaž ni omejeno.
11. Največja dopustna višina objekta ne presega 16,00 m razen v EUP VI15 kjer je najvišja višina 20,00 m.
12. Za graditev proizvodnih objektov veljajo pogoji, da na vizualno izpostavljenih legah na sme višina objektov presegati gabarite naselja. Vertikalni gabariti, ki jih pogojuje tehnologija (dimniki, silosi) ne smejo konkurirati dominantam naselja.
13. Obstoječi objekti, ki presegajo dopustne gabarite določene v tem členu se lahko rekonstruirajo v delnem ali celotnem obstoječem obsegu.

• **oblikovanje zunanje podobe objekta: 89. člen OPN**

1. Pri oblikovanju stanovanjskih stavb se upošteva naslednje pogoje ob upoštevanju tipologije vsakega posameznega naselja:
 - streha mora biti pretežno simetrična dvokapnica naklona 25-45% proti zunanjim robovom stavbe, s smerjo slemena po daljši stranici stavbe, dopustna je izvedba ravne strehe, vendar površina te strehe ne sme presegati 15% celotne površine strehe,
 - ne glede na prejšnjo določbo je dopustna izvedba ravne strehe v večjem obsegu, vendar samo kot ozelenjena streha,
 - dopustna je trikapna streha na zaključnih stavbah pri hišah v nizu,
 - naklon poševne strehe na isti stavbi je enak pri vseh strešinah, v primeru rekonstrukcij in nadzidav pa prilagojen obstoječim,
 - strehe delov stanovanjskih stavb, ki niso namenjeni bivanju in imajo stik s tlemi, so lahko tudi enokapne,

- pogoji glede strehe ne veljajo za stavbe ali dele stavb, ki so pretežno vkopane v teren in pokriti z zemljo,
 - izvedba frčad in čopov ni dopustna,
 - strešna kritina se prilagodi lokalnim razmeram in klimatskim pogojem,
 - kritina poševnih streh v območjih CD, CU, SS, SSc, SK in SB je korčna ali pa strukturirana, v opečni barvi, s korčnim izgledom,
 - obdelava fasad, odprtín na fasadah, balkonov, napuščev in zatrepov se prilagodi kakovostno oblikovanim obstoječim stanovanjskim stavbam v okolici,
 - dovoljene barve fasad: barve po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče v razponu od 200 do 255, zelene v razponu od 200 do 255 in modre v razponu od 100 do 255 pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ne sme presegati vrednosti rdeče ali zelene komponente,
 - nasičene barve fasade so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presegati 20% površine posamezne fasade,
 - barve fasade se določijo v projektu za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve in proizvajalca),
 - prizidave in nadzidave se prilagodijo oblikovanju in obdelavi obstoječe stavbe,
 - prepovedani so neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah, kot so stolpiči, arkade in ostali neavtohtoni arhitekturni in hortikulturni elementi drugih okolij.
2. Enostavni in nezahtevni objekti se oblikujejo skladno z osnovnim objektom na katerega funkcionalnem zemljišču stojijo.
 3. Za oblikovanje stanovanjskega dela kmetije veljajo enaki pogoji kot pri ostali stanovanjski gradnji, pri oblikovanju novih gospodarskih poslopij se upošteva tipologijo obstoječih kvalitetnih gospodarskih objektov in se jih po merskih razmerjih, vrsti, barvi, fasadni obdelavi in kritini prilagodi, ob upoštevanju tehničnih in funkcionalnih pogojev.

- **lega objekta na zemljišču:**

- **ureditev okolice objekta:** 90. člen

1. Zunanja ureditev objekta na nagnjenem terenu mora biti zasnovana tako, da se prilagaja terenu. Izvedbe platojev z nasipi in useki niso dopustne, razen če so nujne za funkcioniranje stavbe (na primer dovoz, dostop, parkiranje). Višinske razlike na stavbnem zemljišču je treba premostiti s travnatimi brežinami. Višinske razlike se lahko premostijo tudi s podpornimi zidovi ali škarpami do višine 2,00 m. Podporni zid ali škarpa sta lahko tudi višja kadar obstaja nevarnost rušenja terena. V tem primeru morata biti podporni zid ali škarpa izvedena v kaskadah. Višina posamezne kaskade znaša do 1,50 m, z 0,80 m vodoravnega zamika med posameznimi kaskadami. Določila v prejšnjem členu ne veljajo pri gradnjah gospodarske javne infrastrukture, če se premagovanje višinskih razlik izvede v

kamnu ali s kamnito oblogo. Vsaj 50% površine podpornega zidu ali škarpe mora biti ozelenjenih.

- **stopnja izkoriščenosti zemljišča:**

- **velikost in oblika gradbene parcele:**

1. Parcelacija upošteva lokalno tipologijo pozidave in krajevno značilno velikost parcel.
2. Gradbena parcela mora imeti možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave ter možnost ustreznega dovoza do parcele.
3. Površina gradbene parcele za novogradnjo enostanovanjske hiše znaša najmanj 250 m² in največ 800 m². Ta pogoj ne velja za stanovanjske objekte v sklopu kmetij in v primerih, ko je glede na terenske danosti nujna drugačna velikost gradbene parcele.
4. Parcela namenjena gradnji na kateri stoji objekt oziroma je bilo zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje, je lahko predmet parcelacije samo v primerih, če sprememba meje ali površine parcele ne bo povzročila kršitve s tem odlokom predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za objekt (velikost parcele namenjene gradnji, odmike od parcelnih mej, parkirne površine in podobno).

- **druga merila in pogoji:**

Določanje števila parkirnih mest (92. člen OPN)

- 2 PM na stanovanjsko enoto, razen pri oskrbovanih stanovanjih
- 0,8 PM na stanovanjsko enoto oskrbovanih stanovanj
- 1 PM na 35 m² BTP upravnih ali poslovnih prostorov
- 1 PM na 25 m² BTP trgovske stavbe s prehrabnimi izdelki,
- 1 PM na 70 m² BTP trgovske stavbe z neprehrambenimi izdelki
- 1 PM na 4 sedeže v gostinskem objektu
- 1 PM na 30 m² BTP prostorov v objektih namenjenim proizvodnim dejavnostim (do 200 m²)
- 1 PM na 6 m² BTP prostorov v objektih namenjenim proizvodnim dejavnostim (nad 200 m²)
- Parkirne površine se dimenzionira v skladu s Tehničnimi normativi za urejanje mestnih prometnih površin Fakultete za gradbeništvo v Ljubljani.
- Kadar na gradbeni parceli objekta ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, investitor manjkajoča parkirna mesta zagotovi na drugih ustreznih površinah, ki so od objekta oddaljene največ 350 m, tako da je lastnikom in drugim uporabnikom objekta omogočena njihova uporaba. Dokazilo o zagotovitvi ustreznih površin izkazuje pogodba med investitorjem in lastnikom zemljišča z ustreznimi površinami.

6.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

Splošni pogoji (93. člen OPN)

1. Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki ne potrebujejo komunalnih priključkov, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.
2. Ne glede na določbo prejšnjega odstavka je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotovi komunalno opremljanje stavbnih zemljišč v skladu s predpisi s področja prostorskega načrtovanja.
3. Stavbna zemljišča za stanovanjsko gradnjo so komunalno opremljena, če imajo zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje in dovoz do javne ceste.
4. Investitor lahko zagotovi predpisano komunalno opremljenost objektov tudi na način, ki ga prostorski akt ali drug predpis ne določa, če ta način oskrbe sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje.
5. V koridorjih za potrebe komunalnega urejanja ni dovoljena gradnja drugih objektov in naprav, dovoljena so le redna vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah.
6. Posamezni komunalni objekti in naprave se locirajo v prostor ob upoštevanju smernic in pogojev pristojnih soglasodajalcev. Poteki komunalnih in energetske vodov se med seboj uskladijo in združijo v skupne koridorje.
7. Pri večjih vzdrževalnih delih, rekonstrukcijah in novogradnjah posamezne podzemne infrastrukturne napeljave ali naprave v območju javnih cest je obvezna kompleksna ureditev oziroma prenova vseh infrastrukturnih naprav.
8. Gradnja omrežij gospodarske javne infrastrukture poteka sočasno in usklajeno. Mogoče so tudi posamezne gradnje za zagotavljanje celovite javne komunalne oskrbe ali izboljšanje ekonomske učinkovitosti izvajalcev gospodarskih javnih služb. Ob gradnji nove gospodarske javne infrastrukture se izvede rekonstrukcija obstoječe istovrstne infrastrukture, ki ni več ustrezna zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, poškodb ali urbanističnih zahtev.
9. Omrežja gospodarske javne infrastrukture potekajo po javnih površinah. Na odsekih, kjer zaradi terenskih in tehničnih razlogov potek po javnih površinah ni mogoč, lastnik prizadetega zemljišča omogoči gradnjo, obratovanje in vzdrževanje teh omrežij na svojem zemljišču, izvajalec gospodarske javne službe pa od lastnika pridobi služnost.
10. Novogradnje in rekonstrukcije infrastrukturnih vodov v območju stavbnih zemljišč se izvedejo v podzemni kabelski izvedbi. To določilo ni obvezujoče za območja arheološke dediščine ali kjer zaradi terenskih razmer to ni mogoče.
11. Elektroenergetsko distribucijsko omrežje nazivne napetosti do 20 kV se zgradi v podzemni izvedbi. Gradnja nadzemnega 20 kV in nizkonapetostnega distribucijskega omrežja je dovoljena le izven naseljenih območij v primeru, ko terenske razmere gradnje podzemnega voda ne omogočajo.
12. V koridorjih daljnovodov so dopustne gradnje novih in rekonstrukcije obstoječih linijskih infrastrukturnih objektov, če rekonstruirani ali novozgrajeni daljnovod ne povzroča prekomerne celotne obremenitve območja s sevanjem v bivalnem ali drugem prostoru

stavb, v katerih se zadržujejo ljudje. Izpolnijo se zahteve glede mejne vrednosti elektromagnetnega sevanja v skladu z veljavnimi predpisi.

13. Zaradi elektromagnetnega sevanja je pri umeščanju stanovanjskih objektov ob obstoječe daljnovode potrebno upoštevati potreben odmik od osi nadzemnega daljnovoda (15 m za 110 kV daljnovod).
14. Za nove bazne postaje mobilne telefonije, katerih nazivna instalirana moč presega 100 W, je treba pred postavitvijo v prostor pridobiti strokovno mnenje glede sevalnih obremenitev, natančno preučiti njihov vpliv in predvideti morebitne omilitvene ukrepe.
15. Razdelilne transformatorske postaje se izvedejo v skladu s sodobnimi principi in z uporabo takšne tehnologije, da se vplivi na okolje zmanjšajo na minimum, da se zmanjšajo potrebne površine za postavitve objekta ter da se vse stikalne in transformatorske naprave izvede v kvalitetno oblikovanih zaprtih objektih. Vse razdelilne transformatorske postaje se zaščitijo pred nepooblaščenim dostopom.
16. Na kmetijskih zemljiščih se izvedejo podzemni objekti gospodarske javne infrastrukture na taki globini, da je zagotovljena normalna uporaba kmetijskih zemljišč. Po končani gradnji objektov gospodarske javne infrastrukture se kmetijsko zemljišče vzpostavi v prvotno stanje.

Določanje števila parkirnih mest (92. člen OPN)

1. Na parceli, namenjeni gradnji, je potreba zagotoviti najmanj:
 - 2 PM na stanovanjsko enoto, razen pri oskrbovanih stanovanjih,
 - 0,8 PM na stanovanjsko enoto oskrbovanih stanovanj,
 - 1 PM na 35 m² BTP upravnih ali poslovnih prostorov,
 - 1 PM na 25 m² BTP trgovske stavbe s prehrabnimi izdelki,
 - 1 PM na 70 m² BTP trgovske stavbe z neprehrambenimi izdelki,
 - 1 PM na 4 sedeže v gostinskem objektu,
 - 1 PM na 30 m² BTP prostorov v objektih namenjenim proizvodnim dejavnostim (do 200 m²),
 - 1 PM na 6 m² BTP prostorov v objektih namenjenim proizvodnim dejavnostim (nad 200 m²).
2. Parkirne površine se dimenzionira v skladu s Tehničnimi normativi za urejanje mestnih prometnih površin Fakultete za gradbeništvo v Ljubljani.
3. Kadar na gradbeni parceli objekta ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, investitor manjkajoča parkirna mesta zagotovi na drugih ustreznih površinah, ki so od objekta oddaljene največ 350 m, tako da je lastnikom in drugim uporabnikom objekta omogočena njihova uporaba. Dokazilo o zagotovitvi ustreznih površin izkazuje pogodba med investitorjem in lastnikom zemljišča z ustreznimi površinami.

Pogoji glede priključevanja na javne ceste (98. člen OPN)

1. Vsem stavbam se zagotovi dostop ali priključek na javno cesto.

2. Priključki na javno cesto se zgradijo tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na podlagi soglasja upravljavca javne ceste ter v skladu s standardi, ki omogočajo dovoz intervencijskih vozil.
3. Parkirišča se uredijo tako, da se vozila čelno vključujejo na javno cesto.
4. Objekte se priključi na javno cesto s skupnim priključkom. Odstop od tega določila je mogoč le ob soglasju upravljavca javne ceste.
5. Slepo zaključene nove javne ceste imajo na koncu obračališče. Odstop od tega določila je mogoč le ob soglasju upravljavca javne ceste.

Za vse posege na območju državne ceste in v njenem varovalnem pasu se pridobi pogoje ter soglasje upravljavca ceste k projektni dokumentaciji. Ustrezna ureditev cestnih priključkov oziroma križišč z državno cesto je pogoj za izdajo uporabnih dovoljenj za objekte v takem območju.

7. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče

Št. parcele: _____/_____, pravna podlaga: _____/_____

Naziv razvojne stopnje zemljišča _____/_____

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Št. parcele: _____/_____, pravna podlaga: _____/_____

8. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

☐ zemljišče se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele

Št. parcele: _____/_____, pravna podlaga: _____/_____

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta: **Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vipava (Uradni list RS, št. 9/14, 87/14, 8/15, 57/15, 26/16, 69/17), 08.12.2017, M 1 : 5.000**

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vipava (Uradni list RS, št. 9/14, 87/14, 8/15, 57/15, 26/16, 69/17), 05.02.2014, 05.12.2014, 06.02.2015, 31.07.2015, 08.04.2016, 08.12.2017

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

PLAČILO UPRAVNE TAKSE

☒ Plačana upravna taksa

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravil: Rok Štefin

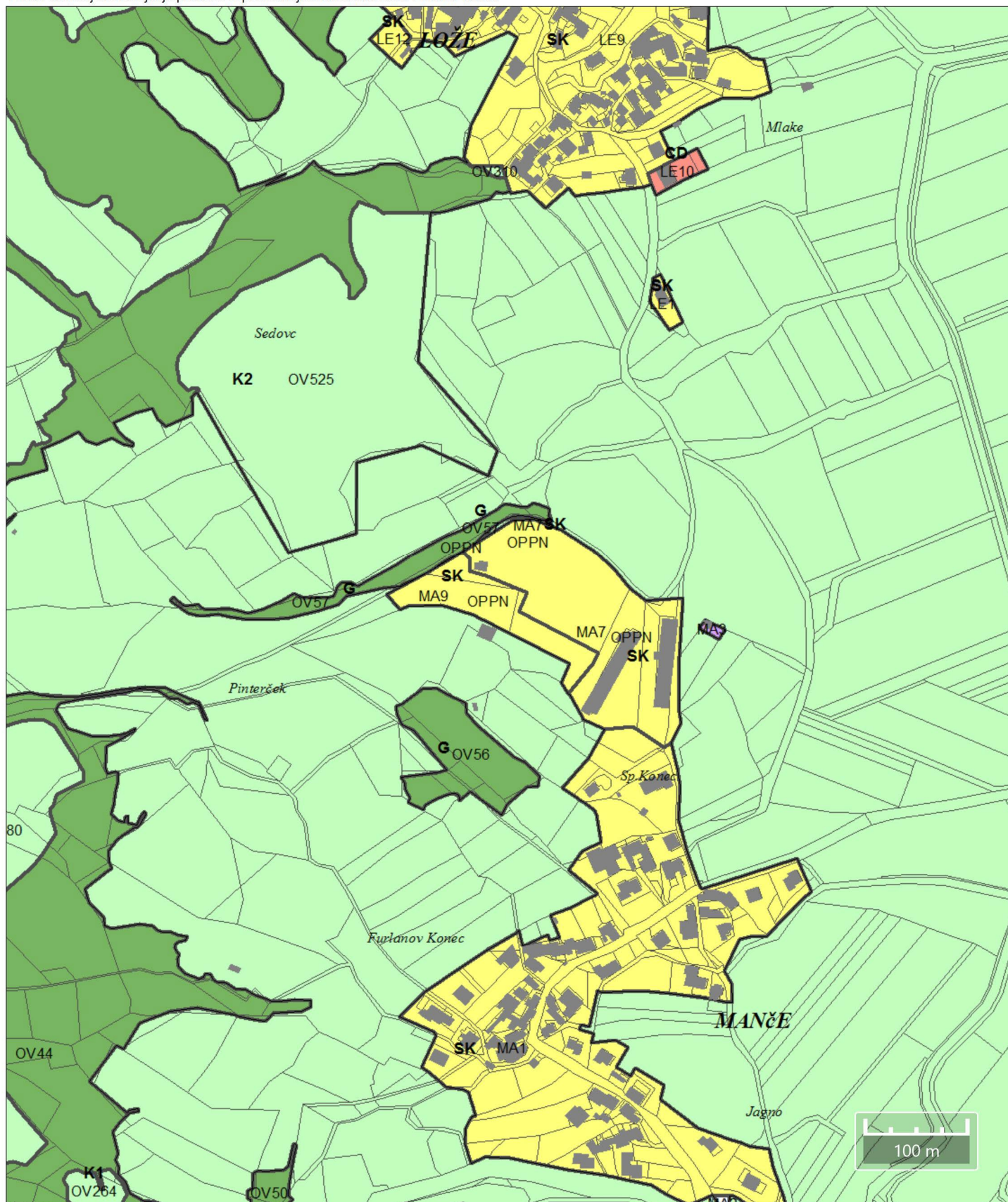
žig:

Luka Lango
Višji svetovalec za prostor in
urbanizem

**IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE VIPAVA**

(Uradni list RS, št. 9/14, 87/14, 8/15, 57/15, 26/16, 69/17)

Prikaz območij enot urejanja prostora in podrobnejše namenske rabe v merilu 1:5000



Kopija je enaka izvirniku.

Vipava, 06. 03. 2025



IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE VIPAVA

(Uradni list RS, št. 9/14, 87/14, 8/15, 57/15, 26/16, 69/17)

Prikaz območij enot urejanja prostora in podrobnejše namenske rabe v merilu 1:5000

LEGENDA

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA
PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

- meja območja enote urejanja prostora
- meja občine
- območje državnega prostorskega načrta
- OPPN območje občinskega podrobnega prostorskega načrta

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ			OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ		
SS	stanovanjske površine	T	območja komunikacijske infrastrukture	K1	najboljša kmetijska zemljišča
SSc	stanovanjske površine urbanih središč	E	območja energetske infrastrukture	K2	druga kmetijska zemljišča
SB	stanovanjske površine za posebne namene	O	območja okoljske infrastrukture	OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ	
SK	površine podeželskega naselja	F	območja za potrebe obrambe v naselju	G	gozdna zemljišča
CJ	osrednja območja centralnih dejavnosti	A	površine razpršene poselitve	OBMOČJA VODA	
CD	druga območja centralnih dejavnosti	■	razpršena gradnja	VC	celinske vode
IG	gospodarske cone				
IK	površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo				
BT	površine za turizem				
BC	športni centri				
ZS	površine za oddih, rekreacijo in šport				
ZP	parki				
ZD	druge urejene zelene površine				
ZK	pokopališča				
PC	površine cest				
PO	ostale prometne površine				
			OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ		
			območja za potrebe obrambe zunaj naselij		