OBČINA VIPAVA
Župan

Številka:
Datum: 04. 11. 2026

OBČINA VIPAVA
Občinski svet

Zadeva: **Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Dobrava PR19**

Predlagam, da Občinski svet Občine Vipava na 7. izredni seji dne 04. 11. 2026 obravnava in sprejme:

PREDLOG ODLOKA

Občinski svet Občine Vipava je na podlagi 124. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25, 14/26 in 1566/26) na svoji ____. seji, dne_____ sprejel

ODLOK
o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Dobrava PR19

I. del: Splošne določbe

1. člen
(splošno)

(1) S tem odlokom se na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Dobrava PR19 št. 3503-1/2025-5 z dne 30. 7 2025 ter 124. in 129. člena Zakona o urejanju prostora sprejme Občinski podrobni prostorski načrt Dobrava PR19 (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN je izdelan v skladu s predpisi, ki so:
– Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25, 14/26 in 1566/26),
– Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3),
– Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25),
– Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22),
– Tehnična smernica TSG-V-006:2022 Razvrščanje objektov,
– Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Vipava ((Ur. list RS, št. 9/2014, 87/2014, 8/2015-popr., 26/2016, 69/2017, 44/2025, 73/2025) v nadaljnjem besedilu: OPN).

(3) Poleg določb tega odloka se pri graditvi objektov in pri drugih posegih v prostor upoštevajo tudi ostali veljavni predpisi, ki določajo javnopravni režim v prostoru. Dolžnost upoštevanja teh pravnih režimov velja tudi v primeru, kadar to ni izrecno navedeno v tem odloku.

(4) V primeru, da se prostorski izvedbeni pogoj v tem OPPN razlikuje od prostorskega izvedbenega pogoja v OPN, velja prostorski izvedbeni pogoj iz OPPN.

2. člen
(sestavni deli OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Tekstualni del OPPN je ta odlok.

(3) Grafični del vsebuje naslednje risbe:
− Risba 1: Izsek iz OPN – PNRP: izsek iz prikaza območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev,
− Risba 2: Izsek iz OPN – GJI: izsek iz prikaza območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture,
− Risba 3: Širša situacija: prikaz lege prostorske ureditve na širšem območju ter prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,
− Risba 4: Obstoječa situacija,
− Risba 5: Zazidalna situacija,
− Risba 6: Prerez,
− Risba 7a: Infrastruktura: zbirna situacija,
− Risba 7b: Infrastruktura: kanalizacija,
− Risba 7c: Infrastruktura: elektroenergetsko omrežje,
− Risba 7č: Infrastruktura: vodovod,
− Risba 7d: Infrastruktura: elektronske komunikacije,
− Risba 8: Varstva in varovanja,
− Risba 9: Načrt parcelacije.

II. del: Opis prostorske ureditve

3. člen
(območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega zemljišča parcel št. 2140/7 (del), 2140/8, 2520/6 (del) in 2140/5 vse k. o. 2405 Podnanos.

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

4. člen
(prostorske enote)

(1) V območju OPPN je 17 gradbenih parcel stavb in dve gradbeni parceli gradbeno inženirskih objektov. Prikazane so v grafičnem delu OPPN in označene s številkami od 1 do 19. Posamezna gradbena parcela obsega celotno površino zemljišča parcele po novi parcelaciji.

(2) Stanovanjske hiše se umeščajo po ena na vsako gradbeno parcelo stavbe.

(3) Gradbeni parceli št. 2 in 3 se lahko združita v eno gradbeno parcelo. Enako velja za gradbeni parceli št. 4 in 5 ter gradbeni parceli št. 6 in 7.

(4) Gradbeni parceli št. 1 in 17 se lahko razširita na preostali del zemljiške parcele izven območja OPPN.

III. del: Umestitev načrtovane ureditve v prostor

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

5. člen
(vplivno območje)

(1) V času gradnje vplivno območje OPPN zajema zemljišča znotraj območja OPPN ter zemljišča zunaj območja, potrebna za gradnjo infrastrukture.

(2) Po izgradnji prostorskih ureditev vplivno območje obsega zemljišča območja OPPN.

(3) Prostorske ureditve OPPN nimajo negativnih vplivov na sosednja območja.

6. člen
(povezave s sosednjimi območji)

(1) Območje se infrastrukturno povezuje na obstoječe omrežje gospodarske javne infrastrukture, ki poteka ob obodu območja OPPN.

(2) Potrebna družbena infrastruktura je na voljo v Podnanosu in Vipavi.

2. poglavje: Rešitve načrtovanih objektov in površin

7. člen
(vrste dopustnih gradenj)

(1) V območju OPPN je dopustna gradnja samo objektov, ki so navedeni v tem členu. Nazivi vrst objektov so v skladu z uredbo oziroma smernico iz četrte oziroma pete alineje drugega odstavka 1. člena tega odloka.

(2) Osnovni objekti:
- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe.

(3) Pomožni objekti:
- 12420 Garažne stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe do 50 m2 (npr. drvarnica, lopa,...), rezervoarji in cisterne za vodo prostornine do 100 m3 ter podzemni rezervoarji goriva za ogrevanje do 5 m3,
- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo: do 50 m2,
- 12712 Stavbe za rejo živali: do 20 m2,
- 12713 Stavbe za skladiščenje pridelkov: do 40 m2,
- 12714 Druge nestanovanjske kmetijske stavbe: do 40 m2,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: do 50 m2,
- 23021 Elektrarne in drugi energetski objekti: samo sončne elektrarne,

– 23022 Hranilniki električne energije: samo za sončne elektrarne,
– 24110 Športna igrišča,
– 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

(4) Ostali objekti, ki so potrebni za gradnjo in uporabo objektov iz prejšnjih dveh odstavkov:
– 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
– 21122 Parkirišča izven vozišča: površina do 300 m2,
– 22210 Lokalni (distribucijski) plinovodi,
– 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
– 22223 Vodni stolpi in vodnjaki: samo vodnjaki, vrtine za namakanje in vodohrani do 100 m3,
– 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
– 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
– 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
– 24203 Objekti za ravnanje z odpadki: samo ekološki otok,
– 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev.

(5) Gradnja objektov iz tretjega odstavka tega člena je dopustna samo sočasno z gradnjo objektov iz drugega odstavka tega člena ali po njihovi izgradnji.

8. člen
(dejavnosti)

(1) Območje je namenjeno bivanju.

(2) Dopustna je uporaba objektov tudi za potrebe podjetništva (mirna pisarniška dejavnost) ter terciarnih in kvartarnih dejavnosti, tako da stanovanjska dejavnost ni motena.

9. člen
(načrt parcelacije)

(1) Parcelacija se izvede na podlagi načrta parcelacije, ki je določen v grafičnem delu OPPN v Načrtu parcelacije (risba 9).

(2) Parcelne meje, ki razmejujejo gradbene parcele, potekajo smiselno skladno s podrobnejšo parcelacijo iz načrta parcelacije. Smiselno skladno pomeni, da je dopusten premik parcelne meje, vendar tako, da se ohranja koncept delitve na gradbene parcele.

(3) V primeru premika parcelne meje se skladno s premikom premakne tudi gradbena meja.

(4) Sprememba parcelne meje vzdolž javne ceste je dopustna za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture.

(5) Parcelna meja med gradbenima parcelama št. 1 in 2 se lahko opusti. V tem primeru se gradbena parcela št. 2 razširi do meje zemljiške parcele št. 2520/6 k. o. 2405 Podnanos in površina gradbene parcele št. 1 se omeji na parcelo št. 2520/6 k. o. 2405 Podnanos.

3. poglavje: Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

10. člen

(zasnova gradenj)

(1) V območju OPPN se zgradi 17 prostostoječih enostanovanjskih oziroma dvostanovanjskih stavb.

(2) Gradnja stavb, ki so manj zahtevni objekti, je dopustna samo na zazidljivi površini znotraj gradbene meje. Gradbene meje so prikazane v Zazidalni situaciji (risba 5). Gradbeno mejo lahko presegajo strešni napušči in venci, ki pa se ne smejo približati meji gradbene parcele na manj kot 1,0 m.

(3) Del stavbe, ki je manj zahteven objekt in ki bi bil kot samostojen objekt razvrščen med enostavne ali nezahtevne objekte, lahko presega gradbeno mejo po pogojih, ki jih ta OPPN določa za enostavne in nezahtevne objekte (na primer garaža, ki je del stanovanjske hiše).

(4) Gradnja enostavnega ali nezahtevnega objekta mora biti od meje sosednjih parcel oddaljena najmanj 1 m, če je objekt tak, da se lahko vanj ali pod njega stopi. Ta odmik je lahko tudi manjši na podlagi pridobljenega soglasja lastnika sosednje parcele. Pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih odmik ni predpisan.

(5) Gradnja podzemnega dela objekta in objektov, ki niso stavbe, ni omejena z gradbenimi mejami in predpisanimi gabariti.

(6) Dopustne so kletne etaže.

(7) Najvišja kota stavbe je določena za vsako gradbeno parcelo in navedena v Zazidalni situaciji (risba 5). Najvišja kota stavbe je določena za najvišjo točko stavbe; navedena je v absolutni višinski koti v metrih nadmorske višine. Najvišjo koto stavbe lahko presegajo instalacijski deli stavbe (npr. dimnik, zračnik, oddušnik, strelovod). Sončni zbiralniki ne smejo presegati najvišje kote stavbe.

11. člen
(oblikovanje streh)

(1) Streha največjega kubusa stanovanjske stavbe je dvokapna. Ta pogoj ne velja za ostale dele stavbe in pomožne objekte.

(2) Pri asimetričnih dvokapnih strehah prečna dolžina posamezne strešine ne sme biti daljša od 70 % skupne prečne dolžine obeh strešin.

(3) Naklon streh je 33 %. Del strehe je lahko z naklonom do 5 % v skupni površini do največ 25 % površine tlorisne projekcije vseh strešin; ta del strehe mora biti nižji od kapi strehe največjega kubusa stavbe.

(4) Sleme največjega dela stanovanjske stavbe je lahko orientirano samo v azimutu, kot je določen za vsako gradbeno parcelo in naveden v Zazidalni situaciji (risba 5).

(5) Strešni čopi in frčade niso dopustni.

(6) Strehe pomožnih stavb so naklona do 5 % ali z naklonom 33 %.
(7) Strešna kritina strehe naklona 33 % je nebleščeči opečni korec v opečni barvi. Ta pogoj ne velja v primerih, ko je streha skoraj v celoti prekrita s sončnimi paneli.

(8) Na strehah je dopustna namestitev opreme za pridobivanje sončne energije. Sončni zbiralniki morajo biti v največji možni meri postavljeni tako, da so poravnani s strešino.

12. člen
(oblikovanje fasad)

(1) Dopustne barve fasad so bele ali nenasičeni svetli toni toplih barv. Dopustne barve fasad po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče, zelene in modre, vsake v razponu od 230 do 255, pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ali zelene ne sme presegati vrednosti rdeče in zelene. RGB barvna lestvica (red-green-blue) je iz kombinacije osnovnih barv rdeče, zelene in modre, vsake v 256 odtenkih.

(2) Ne glede na določbo prejšnjega člena se lahko uporabijo poudarki v sivih ali rjavosivih tonih na delih fasad, ki ne presegajo 20 % površine posamezne fasade.

(3) Barve fasade se določijo v dokumentaciji za gradbeno dovoljenje (npr. navedba oznake barve ter proizvajalca in RGB vrednosti). Barve se lahko določijo tudi z navedbo dopustnega razpona barvnih odtenkov.

(4) Pogoj glede barv fasad ne velja za fasade iz vidnega naravnega kamna, nebarvanega lesa ali kortena.

(5) Fasade stanovanjskih stavb so ometane. Deli posamezne fasade se lahko izvedejo tudi v lesu, kamnu ali kortenu; površina teh delov fasade ne sme presegati 30 % površine posamezne fasade.

(6) Vidna opeka ni dopustna.

13. člen
(ostalo oblikovanje)

(1) Vidni kamen za zidove, fasade, zidne obloge ali tlake je peščenjak.

(2) Ograja ali mejni zid ob parcelni meji se lahko izvede brez soglasja soseda do višine 1 m nad terenom.

(3) Ograja je lahko višine do 2,0 m nad terenom.

(4) Podporni zid, ki preprečuje zdrs zemljine, je lahko visok največ 1,5 m nad tlemi.

(5) Uporaba betona pri mejnih ali podpornih zidovih je dopustna samo v podzemnem delu, pri nadzemnem pa samo, če se izvede tudi obloga iz kamna na vidni strani.

(6) Če višina podpornega zidu presega 1,0 m, se nanj lahko namesti ograja višine največ 1,1 m.

(7) Mejna ograja je iz kamna, kovinskih palic oziroma cevi, lesena, mrežna oziroma žična ali iz žive meje. Deli ograje v tleh so lahko betonski.

(8) Pomožni objekti se oblikujejo skladno z osnovnim objektom.

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

14. člen
(zasnova zelenih površin)

(1) Na območju raščene površine, ki je označena v Zazidalni situaciji (risba 5), se ohranja neposredni stik z geološko podlago ter omogoča zasaditev visoke vegetacije. To območje se lahko preči z dostopnimi potmi in podzemnimi napeljavami.

(2) Na priobalnem zemljišču se uredijo zelene površine s sonaravno urejeno strugo odvodnika.

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

(4) Ureditve vrtov oziroma zelenih površin se v čim večji meri prilagajajo obstoječemu terenu.

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

15. člen
(splošno)

(1) Gospodarska javna infrastruktura se gradi sočasno. Gradi se v območju gospodarske javne infrastrukture. Ta določba ni obvezna za infrastrukturo v neposredni bližini zasebnega priključka, v primeru odvodnje odpadnih voda, ko zaradi reliefnih danosti ni primerna izvedba gravitacijskega voda v območju gospodarske javne infrastrukture ter za gradnjo srednjenapetostnega elektroenergetskega omrežja. Območje gospodarske javne infrastrukture je prikazano v Situaciji infrastrukture (risba 7).

(2) Gospodarska javna infrastruktura, ki se vodi čez gradbene parcele, se mora izvesti smiselno čim bližje parcelni meji. Za to infrastrukturo se uredi služnost.

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

(4) Napeljave so podzemne oziroma v stavbah.

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

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

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

16. člen
(promet)

(1) Dovoz do območja OPPN se izvede s priključkom na zahodni strani območja OPPN na obstoječo lokalno cesto št. 458501.

(2) V območju OPPN se izvede notranja cesta.

(3) V območju je dovoljen motorni promet samo z osebnimi in kombiniranimi vozili ter motorji. Tovorna vozila so dopustna samo za intervencijo in gradnjo. Dopuščen je tudi prevoz s kmetijskimi vozili.

(4) Potrebno število parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce je treba urediti znotraj gradbenih parcel stavb. Vozila se na javno cestno omrežje priključujejo čelno.

(5) Zagotovi se varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu.

(6) Zagotovi se opremljenost s prometno signalizacijo in opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa.

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

(8) Priporoča se širina vozišča 3,0 m in obojestranski pas za pešce in izogibanje vozil širine vsaj 1,25 m. Pas za pešce naj se izvede v drugačnem materialu kot vozišče, od katerega je ločen s plitvo muldo oziroma brez višinske razlike.

17. člen
(vodovod)

(1) Območje se opremi z vodovodnim omrežjem, priključenim na obstoječi javni vodovod, ki poteka v lokalni cesti.

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

(3) Izvede se notranje vodovodno omrežje do vseh porabnikov.

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

18. člen
(odpadne vode)

(1) Zgradi se ločeno omrežje za odpadne padavinske in odpadne fekalne vode.

(2) Za odvajanje odpadnih fekalnih voda se območje opremi s kanalizacijskim omrežjem, ki se priključi na javno kanalizacijsko omrežje, ki poteka v lokalni cesti.

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

(4) Prestreza se padavinske vode s streh, utrjenih zunanjih površin in drenaž. Spreminanje terena ne sme povzročiti prelivanja zalednih voda v območje OPPN.
(5) Na vsaki posamezni gradbeni parceli stavbe (št. 1 do 17) se zgradi zadrževalnik za zadrževanje odpadni padavinskih voda iz območja te gradbene parcele.

(6) Na gradbeni parceli št. 19 se zgradi zadrževalnik za zadrževanje odpadni padavinskih voda iz območja gradbenih parcel št. 18 in 19.

(7) Vode iz vseh zadrževalnikov se odvaja v kanalizacijo odpadnih padavinskih voda, iz katere se v nadaljevanju iztekajo v sosednji potok preko samo enega iztoka.

(8) Kanalizacijsko omrežje se opremi s potrebnimi peskolovi.

(9) Zadrževalniki se izvedejo kot podzemni bazeni z dušenim iztokom in varnostnim prelivom.

(10) Zadrževalniki morajo biti velikosti, ki je potrebna za ustrezno zadrževanje padavinskih voda.

(11) Priporoča se zbiranje in uporaba padavinskih voda za potrebe zalivanja in splakovanja sanitarij.

(12) Gradnja ne sme poslabšati obstoječih odtočnih razmer in stanja voda v območju OPPN in v vplivnem območju gradnje.

(13) Okrog temeljev stanovanjskih objektov ter za temelji opornih in podpornih zidov mora biti zgrajena drenaža, ki bo zbirala in odvajala talne vode skupaj s padavinsko vodo stran iz območja OPPN.

(14) Padavinske vode z utrjenih površin gradbene parcele je treba prestrezati tako, da ne prehajajo po površini na sosednja zemljišča.

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

(16) Pri načrtovanju gradenj je treba smiselno upoštevati Hidrološko hidravlično analizo št. 25/58, ki jo je izdelalo podjetje Detajl infrastruktura d. o. o. v avgustu 2026.

19. člen
(komunalni odpadki)

Komunalne odpadke se zbira v javnem ekološkem otoku, ki se ga uredi na gradbeni parceli št. 19.

20. člen
(elektroenergetika)

(1) Za napajanje območja OPPN z električno energijo se zgradi nova transformatorska postaja na gradbeni parceli št. 19. Do nove transformatorske postaje se uredi dovoz za potrebe vzdrževanja. Izvede se povezava s srednjenapetostnim vodom med novo in obstoječo transformatorsko postajo, ki se nahaja na parceli št. 2144/2 k. o. 2405 Podnanos, ali pa s priključitvijo na obstoječi srednjenapetostni daljnovod.

(2) Območje OPPN se opremi z nizkonapetostnim elektroenergetskim omrežjem, priključenim na novo transformatorsko postajo. Elektroenergetski vodi se izvedejo v podzemni cevni kanalizaciji.

(3) Razdelilne omarice in priključno merilne omarice morajo biti ločene ter nameščene na stalno dostopna mesta iz javnih površin.

(4) Odjemalci z nemirnim odjemom si morajo zagotoviti lastni tokokrog iz transformatorske postaje oziroma ustrezno odpraviti povratne vplive na omrežje. Za primer rezervnega in zanesljivejšega napajanja zahtevnejših porabnikov si mora odjemalec zagotoviti rezervni vir napajanja oziroma sistem brezprekinitvenega napajanja.

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

(6) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, ki jih je treba vrisati v situacijo komunalnih vodov. Pred začetkom projektiranja si mora projektant pridobiti geodetski posnetek elektroenergetskih vodov na območju predvidene gradnje objektov.

(7) Za izgradnjo elektroenergetskih naprav je treba izdelati strokovne podlage in idejne rešitve napajanja območja OPPN, v katerih bo obdelano napajanje predvidenih objektov območja OPPN in morebitne prestavitve obstoječih elektroenergetskih vodov v območju.

21. člen
(elektronske komunikacije)

Območje OPPN se lahko opremi s komunikacijskimi vodi v podzemni izvedbi s kabelsko kanalizacijo in vzpostavi maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

22. člen
(javna razsvetljava)

(1) Površine ceste se lahko opremi s cestno razsvetljavo.

(2) Prepovedano je osvetljevanje nočnega neba s svetlobnimi reflektorji, usmerjenimi v nebo oziroma usmerjenimi tako, da del svetlobnega snopa osvetljuje nebo. Dopustna je vgradnja izključno takšnih svetilk zunanje razsvetljave, ki imajo snop svetlobe usmerjen izključno na talno površino oziroma površino objektov, tako da svetloba iz vgrajene svetilke neposredno ne osvetljuje neba. To določilo ne velja za svetilke, ki se napajajo s fotovoltaičnimi celicami, vgrajenimi v svetilko.

(3) Pri osvetljevanju stavb in odprtih površin se upošteva ukrepe za zmanjševanje emisij svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

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

23. člen
(plinovodno omrežje)

Območje se lahko opremi s plinovodnim omrežjem.

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

24. člen
(vplivi na okolje)

S transportnih in gradbenih površin ter deponij gradbenih materialov v času gradnje in uporabe objektov je treba preprečiti emisije prahu, tekočin, odpadne embalaže in gradbenih materialov.

25. člen
(varstvo narave)

(1) Za zunanje osvetljevanje naj se uporabljajo svetilke z barvnim spektrom do 3000 K.

(2) Pri načrtovanju zunanje ureditve okolice hiš naj se načrtuje ureditev z avtohtono vegetacijo.

(3) V primeru, da se med zemeljskimi deli odkrije potencialna geološka naravna vrednota (minerali, fosili, tektonske strukture) ali podzemna geomorfološka naravna vrednota (jame, brezna), je treba začasno zaustaviti dela, najdbo zaščititi in o najdbi nemudoma obvestiti organizacijo, pristojno za ohranjanje narave.

26. člen
(varstvo voda)

(1) Posegi v prostor ne smejo poslabševati stanja voda, morajo omogočati varstvo pred škodljivim delovanjem voda, morajo ohranjati naravne procese, naravno ravnovesje vodnih in obvodnih ekosistemov.

(2) Vsi objekti in naprave morajo biti načrtovani na način, da bodo zagotovljeni vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode, vodni režim, stabilnost terena, erozijske procese, poplavno varnost, na predvideno gradnjo in okolje nasploh.

(3) Vsi objekti in naprave s pripadajočo interno komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti odmaknjeni 5 m od vodnega zemljišča. Na priobalnem zemljišču je dopustno izvajati posege urejanja in vzdrževanja obvodnih površin.

27. člen
(varstvo zraka)

(1) Kurjenje na prostem, razen za pripravo hrane, ni dopustno.

(2) Zasnova in uporaba objektov mora zagotavljati ustrezno kakovost zraka v bivalnih prostorih.

28. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) V območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 - ZVO-2).
(2) Zasnova stanovanjskih objektov mora vključevati ukrepe za zaščito pred hrupom z državne ceste.

29. člen
(varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo tako, da se prizadene čim manjša površina tal. Za začasne prometne in gradbene površine se uporabi infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kvalitetna. Pri gradnji se uporabijo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, ter le materiali, za katere obstajajo dokazila o njihovi sprejemljivosti za okolje. Treba je predvideti nujne ukrepe za odstranitev in odlaganje materialov, ki vsebujejo škodljive snovi.

(2) V času gradnje mora biti gradbišče omejeno na zemljišče, na katerem ima investitor pravico poseganja.

(3) V času gradnje se določi območje gibanja motornih vozil in strojev ter prepove manipulacijo na ostalih površinah.

VI. del: Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

30. člen
(požarna varnost)

(1) Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da njihova konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.

(2) V območju se ne načrtujejo objekti, namenjeni poslovni ali storitveni dejavnosti, ki bi pomenili povečana požarna tveganja.

(3) Pri gradnji in vzdrževanju je treba upoštevati pasivne in aktivne ukrepe varstva pred požarom. V OPPN so upoštevani ukrepi varstva pred požarom. Zagotovljeni so pogoji za varen umik ljudi in premoženja iz objektov, kar zagotavlja zadostno število ustrezno razmeščenih izhodov, ki vodijo do zunanjih evakuacijskih poti in na predvidena zunanja zbirna mesta, ki niso v coni nevarnosti. Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so za celoten kompleks zagotovljene z ustreznimi dostopi, zadostno nosilnostjo vozišč in ustreznim režimom prometa, širino poti, uvozno izvoznimi radiji na uvozih do objektov in možnost obračanja intervencijskih vozil na koncu poti.

(4) Zagotoviti je treba odmik od meje parcel in med objekti oziroma izvesti potrebno protipožarno ločitev.

(5) Voda za gašenje požara se zagotavlja iz bližnjega hidranta ob severnem vogalu območja OPPN.

(6) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

(7) Pri načrtovanju objektov na gradbenih parcelah št. 11, 12, 13, 15 in 17 je treba zagotoviti varnost pred požarno nevarnostjo, ki jo predstavlja sosednja sončna elektrarna na parceli št. 2144/1 in 2144/2.

31. člen
(naravne in druge nesreče)

(1) Konstrukcijska zasnova objektov mora biti izvedena protipotresno varno za projektni pospešek tal 0,255 g (povratna doba 475 let).

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

VII. del: Etapnost izvedbe prostorske ureditve

32. člen
(etapnost)

(1) Pred začetkom gradenj v območju OPPN je treba izvesti parcelacijo območja gospodarske javne infrastrukture.

(2) Pred izdajo gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe je potrebna izdaja gradbenega dovoljenja za komunalno opremo celotnega območja OPPN, ki obsega priključke od obstoječe infrastrukture do priključkov za posamezne gradbene parcele, vključno s potrebnimi nadomestnimi vodi. Komunalna oprema mora vključevati vsaj vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, cesto, kanalizacijo odpadnih fekalnih voda in kanalizacijo odpadnih padavinskih voda do iztoka v odprti odvodnik.

(1) Dinamika gradenj v območju OPPN mora upoštevati sledeči vrstni red:

a) Parcelacija vsaj gradbene parcele št. 18.

b) Pridobitev gradbenega dovoljenja za vso gospodarsko javno infrastrukturo v celotnem območju, od priključkov na obstoječo infrastrukturo oziroma od izliva v vodotok do priključkov k vsaki posamezni gradbeni parceli stavb.

c) Pridobitev gradbenega dovoljenja za posamezno stanovanjsko hišo.

č) Gradnja kanalizacije odpadnih padavinski voda v obsegu vsaj:

- ureditev izliva v potok,
- zadrževalnik na gradbeni parceli št. 19, dimenzioniran za površino ceste celotnega območja,
- kanalizacijski vod iz zadrževalnikov od izliva v potok do predmetne hiše,
- kanalizacijski vod ceste od uvoza k predmetni hiši do zadrževalnika,
- kanalizacijski vod od zadrževalnika na gradbeni parceli št. 19 do kanalizacijskega voda iz zadrževalnikov.
- zadrževalnik na gradbeni parceli predmetne hiše,
- priključek od zadrževalnika predmetne hiše do kanalizacije iz zadrževalnikov.

d) Gradnja posamezne stanovanjske hiše in ostale potrebne infrastrukture od priključka na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo do predmetne hiše. Infrastruktura se izvede v skladu s pridobljenim gradbenim dovoljenjem zanjo, torej dimenzionirana za potrebe celotnega območja.

e) Pridobitev uporabnega dovoljenja za posamezno hišo.

(3) Ne glede na določbe točke d) prejšnjega odstavka se gospodarska javna infrastruktura lahko gradi takoj, ko je zanjo pripravljena vse predpisana dokumentacija in pridobljeno gradbeno dovoljenje zanjo. Lahko se gradi tudi v večjem obsegu, kot je za gradnjo posamezne hiše potrebno.

(4) Pogoj za uporabo zgrajenega objekta je izvedena gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za predmetni objekt.

VIII. del: Velikost dopustnih odstopanj

33. člen (odstopanja)

(1) Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev so določena pri posameznih vsebinah v tem odloku.

(2) Dopustne so spremembe zasnove gospodarske javne infrastrukture ter priključkov zaradi zagotavljanja ustreznejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora, pod pogojem, da z načrtovanimi spremembami soglašajo upravljavci posameznih omrežij.

IX. del: Pogoji po prenehanju veljavnosti OPPN

34. člen
(pogoji po prenehanju veljavnosti)

Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določbe veljavnega OPN.

X. del: Prehodne in končne določbe

35. člen
(okoljska presoja)

V skladu z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica, št. 3563-0311/2025-2 z dne 11. 7. 2025 ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravo in varovana območja.

36. člen
(številka akta)

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov za ta prostorski akt je 6114.

37. člen
(vpogled)

OPPN je na vpogled na spletišču Občine Vipava.

38. člen
(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v _____.

Številka:
Vipava, dne

mag. Anton Lavrenčič
župan Občine Vipava

Obrazložitev:

1. Pravni temelj:
Na podlagi 124. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25, 14/26 in 1566/26).

Na podlagi 16. člena Statua Občine Vipava (Uradni list RS, št. 1088/2026) občinski svet sprejema prostorske in druge plane razvoja občine.

2. Razlogi za sprejem ter cilji in poglavitne rešitve odloka:

Občina Vipava pripravlja občinski podrobni prostorski načrta Dobrava PR19 (OPPN). Lokacija OPPN-ja je južno od zaselka Dobrava oziroma severno od sončne elektrarne. Območje OPPN obsega parc. št. 2140/7 (del), 2140/8, 2520/6 (del) in 2140/5, vse k. o. 2405 Podnanos.

Površina območja znaša 1,0 ha. Občinski prostorski načrt občine Vipava (OPN Vipava (Ur. list RS, št. 9/2014, 87/2014, 8/2015-popr., 26/2016, 69/2017, 44/2025, 73/2025) določa obveznost urejanja v tem območju z OPPN.

Naročnik OPPN je zasebni.

Pridobilo se je mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja, ki ga je izdal Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica, št. 3563-0311/2025-2 z dne 11. 7.. V skladu z mnenjem presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravo in varovana območja ni treba izvesti.

Območje urejanja se nameni gradnji 17 enostanovanjskih stavb in potrebne infrastrukture. Gospodarska javna infrastruktura preči območje oziroma poteka po njegovem obodu, zato v ta namen ne bo treba izvesti novih daljših infrastrukturnih vodov.

Namenska raba prostora je SK – površine podeželskega naselja. Površine so namenjene bivanju, površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, izjemoma tudi nemoteči proizvodno obrtni dejavnosti. Območje je povsem nepozidano. Dejanska raba je travnik.

Celotno območje je v lasti naročnikov OPPN.

Za potrebe napajanja posameznih stavb bo treba, pretežno v sklopu poteka javne poti, dograditi infrastrukturo: vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in komunikacijsko omrežje.

Gospodarsko javno infrastrukturo se gradi v območju gospodarske javne infrastrukture. Izven območja gospodarske javne infrastrukture se deloma gradi infrastruktura za odvajanje odpadnih voda in priključni odcepi od distribucijskega voda do hišnega priključka.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema odloka:
Izdelavo OPPN financira zasebni investitor. Financiranje in izvedba načrtovanih ureditev, vključno z ureditvijo javnih površin in izgradnjo potrebne gospodarske javne infrastrukture, se zagotovita v skladu z veljavno zakonodajo, določili OPPN ter morebitnimi dogovori med investitorjem oziroma lastniki zemljišč, Občino in drugimi pristojnimi subjekti.

Izgradnjo potrebne gospodarske javne infrastrukture in ureditev javnih površin praviloma zagotavlja investitor oziroma lastniki zemljišč, pri čemer se lahko vprašanja glede izvedbe, financiranja, prenosa v last oziroma upravljanje ter vzdrževanja infrastrukture podrobneje uredijo s posebnimi dogovori ali pogodbami, skladno z veljavno zakonodajo.

Sprejem odloka sam po sebi ne predstavlja finančne obveznosti Občine za financiranje načrtovanih ureditev. Morebitno sodelovanje Občine pri financiranju, prevzemu ali upravljanju infrastrukture se lahko določi naknadno, ob upoštevanju javnega interesa, razpoložljivih proračunskih sredstev, tehničnih pogojev in veljavnih predpisov.

Obveznost plačila komunalnega prispevka ter morebitne oprostitve, zmanjšanja ali drugačna ureditev obveznosti se presojajo ločeno, na podlagi veljavne zakonodaje in glede na konkretne okoliščine izvedbe komunalnega opremljanja, vključno z morebitnimi pogodbenimi dogovori o tem.

Pripravil:
Luka Lango, občinska uprava

Predlagatelj:
mag. Anton Lavrenčič, župan

Prilogi:
- Grafični del
- Spremljajoče gradivo