dokument

ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT DOBRAVA PR19

pravna podlaga

Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3)

naročnik

zasebni

izdelovalec

Studio 3 d.o.o. Ajdovščina
Tovarniška cesta 26
5270 Ajdovščina

direktor

Viljem Fabčič

številka

832-25

datum

januar 2026

Studio3 Studio 3 d.o.o. Atelje za arhitekturo Ajdovščina

p.p. 7, SI-5270 Ajdovščina, Slovenija
031 822 100
studio3@amis.net

VSEBINA ELABORATA

I. Besedilni del

1. Splošno
2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura
   - 2.1. Povzetek komunalne opreme
   - 2.2. Ocena stroškov investicije
   - 2.3. Določitev virov financiranja
   - 2.4. Etapnost
3. Družbena infrastruktura
   - 3.1. Povzetek družbene infrastrukture
   - 3.2. Ocena investicije v družbeno infrastrukturo
   - 3.3. Določitev virov financiranja
   - 3.4. Etapnost

II. Grafični del

1. Prikaz komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture
2. Prikaz družbene infrastrukture

I. Besedilni del

1. Splošno

Uvod

Občina Vipava pripravlja Občinski podrobni prostorski načrt Dobrava PR19 (v nadaljnjem besedilu OPPN) na pobudo zasebnega naročnika. Sklep o začetku priprave OPPN je sprejel župan Občine Vipava dne 30. 7. 2025, pod številko 3503-1/2025-5.

Občinski prostorski načrt občine Vipava (Uradni list RS, št. 9/2014, 87/2014, 26/2016 in 69/2017) predpisuje za predmetno območje izdelavo OPPN. OPPN ima identifikacijsko številko 6114.

Območje urejanja se nameni gradnji 17 enostanovanjskih stavb in potrebne infrastrukture.

Investicija je ovrednotena s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posameznih vrst infrastrukture, iz Priloge 1 Pravilnika o elaboratu ekonomike. Finančna sredstva za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske infrastrukture na območju OPPN zagotovi investitor.

OPPN bo izveden v več etapah. Najprej se zgradi komunalna infrastruktura, temu sledi gradnja posameznih stanovanjskih hiš. .

Elaborat je izdelan v skladu z določili Pravilnika, pri čemer se glede na vrsto investicije upoštevajo samo vsebine, ki se nanašajo na zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Družbena infrastruktura ni predmet tega elaborata, ker načrtovane gradnje v OPPN ne vplivajo na družbeno infrastrukturo.

Območje urejanja

Območje OPPN obsega del enoto urejanja prostora PR19. in sicer vključuje zemljišča s parcelnimi številkami 2140/7 (del), 2140/8, 2520/6 (del) in 2140/5, vse k. o. 2405 Podnanos. Območje je namenjeno gradnji stanovanjskih hiš.

Zakonska izhodišča

Pri pripravi elaborata ekonomike se kot pravna podlaga uporabi Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) . Elaborat ekonomike je namenjen oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Podlage za izdelavo elaborata ekonomike:

- občinski prostorski načrt;
- strokovne podlage za pripravo OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- podatki o stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- dokumentacija za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- investicijska dokumentacija, izdelana v skladu s predpisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- druga razpoložljiva dokumentacija.

Občinski prostorski načrt:

- Občinski prostorski načrt občine Vipava (Uradni list RS, št. 9/14, 87/14, 26/16 in 69/17).

Strokovne podlage:

- Hidrološko hidravlična analiza (Detajl infrastruktura d. o. o., št. 25/58, oktober 2025).
- Geodetski načrt (Geodetsko podjetej Sežana d.o.o., št. 02/5-2021, 18. 1. 2021).

Metodologija ocene investicije

Skladno z določili Pravilnika o elaboratu ekonomike se ocena stroškov za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Za oceno stroškov se izdela ocena stroškov z upoštevanjem naslednjih podatkov:

- podrobne namenske rabe prostora na območju načrtovane prostorske ureditve;
- površine območja načrtovane prostorske ureditve;
- prostorskih izvedbenih pogojev ali usmeritev za izdelavo OPPN, iz katerih je mogoče opredeliti vrsto in kapaciteto pozidave območja načrtovane prostorske ureditve;
- posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju načrtovane prostorske ureditve.

Podrobna namenska raba prostora

Območje OPPN je po namenski rabi stavbno zemljišče.
Osnovna namenska raba je SK- površine podeželskega naselja. Za namensko rabo SK dopušča OPN široko paleto dejavnosti med drugim tudi eno in dvostanovanjske stavbe. V območjih SK je osnovna dejavnost bivanje, površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi; dodatne spremljajoče dejavnosti za SK so: predelovalne dejavnosti, izhajajoče iz kmetijstva, lova, gozdarstva, ribištva, gostinstvo in turizem trgovske in storitvene dejavnosti, obrt, vzdrževanje in popravila motornih vozil druge dejavnosti, ki služijo tem območjem.
Predvidena je gradnja enostanovanjskih stavb. Namenska raba SK dopušča gradnjo stanovanjskih stavb.
Osnovna dejavnost bo bivanje.
Notranja dostopna pot bo preko priključka na lokalno cesto napajala stavbe. Vsaka od stavb bo imela pripadajoče zelene površine in parkirne prostore.

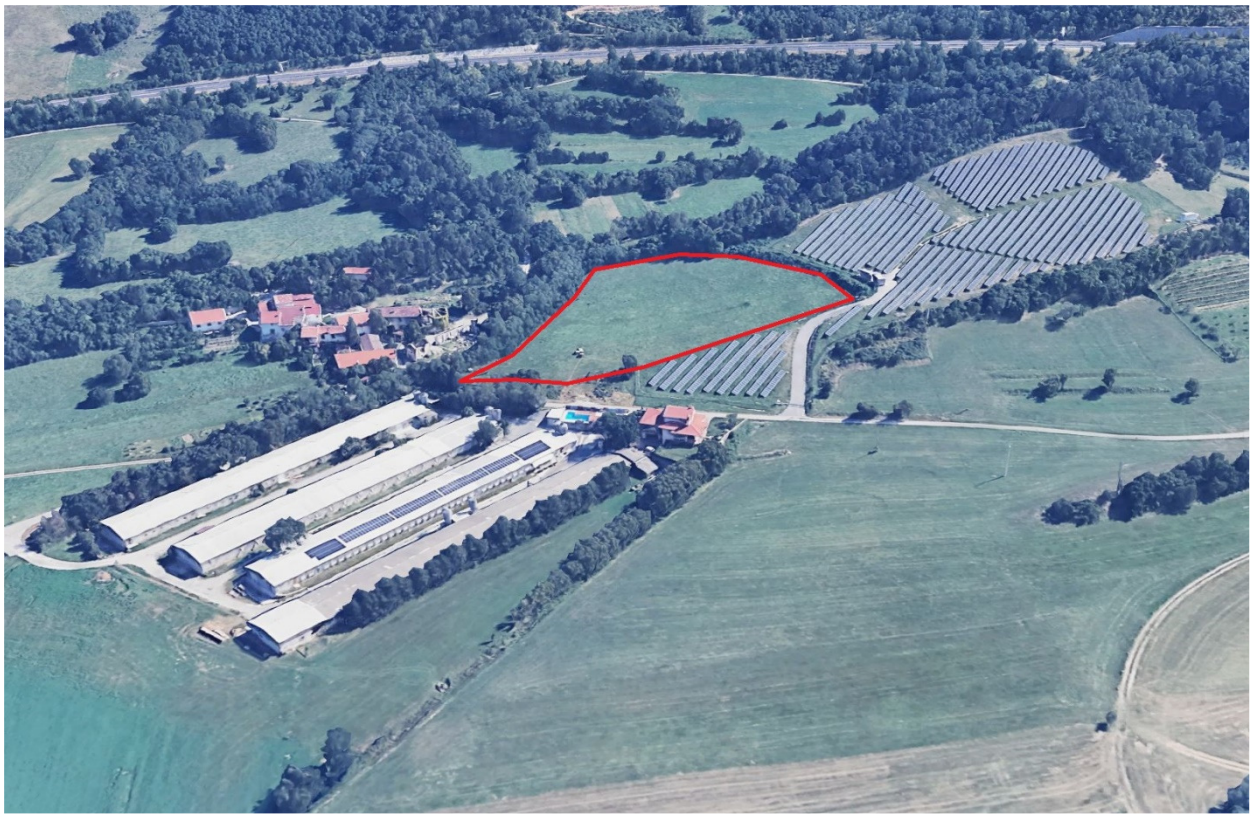
Površina območja načrtovane prostorske ureditve;

1,0 ha

Prikaz lokacije OPPN

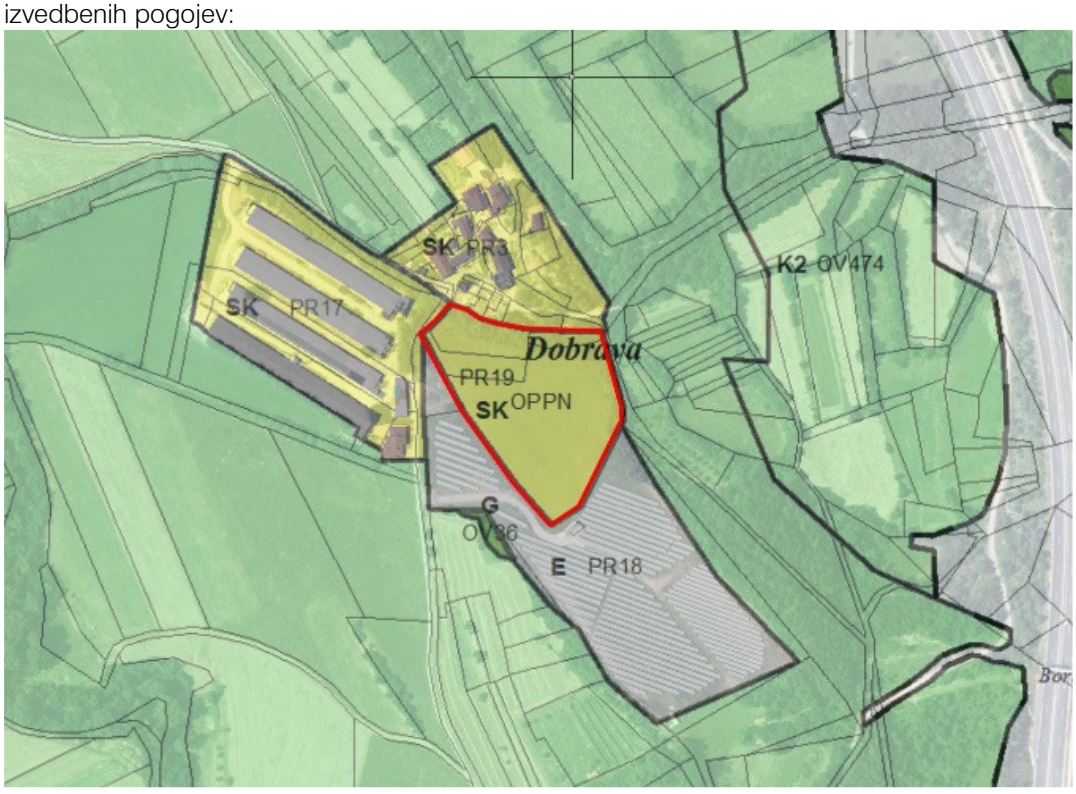




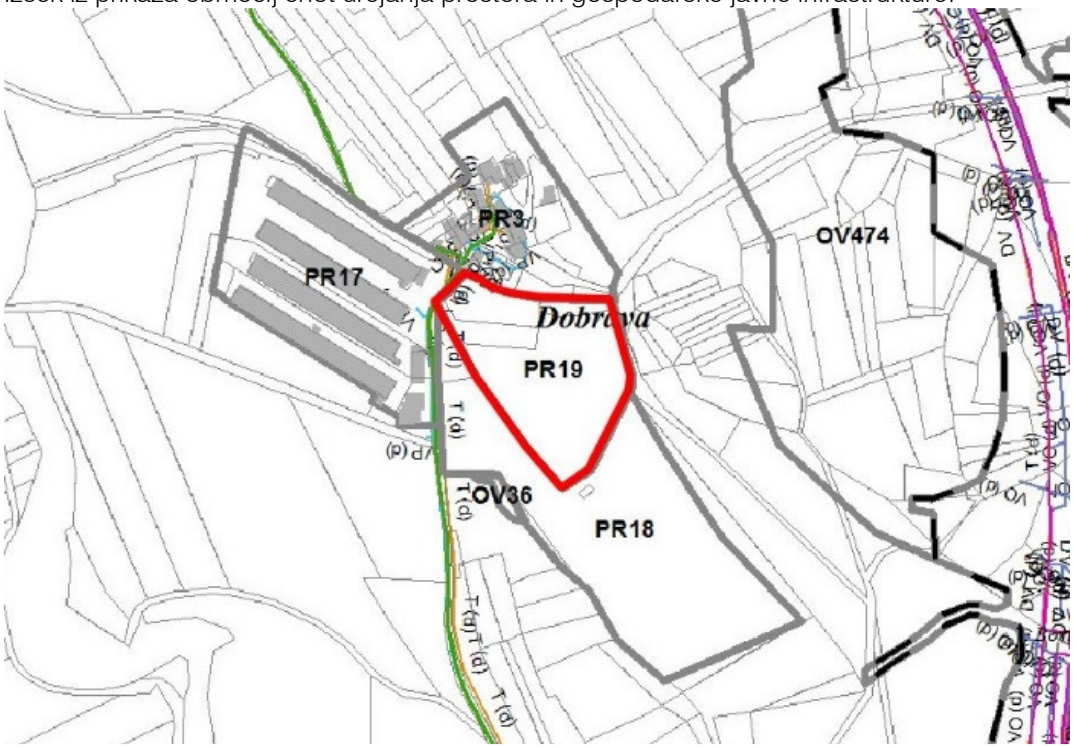


Izsek iz OPN občine Vipava

Izsek iz prikaza območij enot urejanja prostora, osnovne in podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev:



Izsek iz prikaza območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture:



2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

2.1. Povzetek komunalne opreme

Obstoječe stanje

Območje urejanja ni komunalno opremljeno, to pomeni, da na lokaciji ni priključkov gospodarske javne infrastrukture.

Območje preči nadzemni elektroenergetski vod.

Območje se stika z javno cesto.

Načrtovano stanje

Območje se priključi na nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje, javni vodovod, javno cesto in omrežje elektronskih komunikacij. Izvede se tudi odvod odpadnih fekalnih in padavinskih voda.

2.2. Ocena stroškov investicije

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane komunalne opreme in javne gospodarske infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na obravnavanem območju.

Oceno stroškov sestavljajo naslednje stroškovne vrste:
- stroški izdelave prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo;
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo;
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture;
- stroški gradnje nove infrastrukture in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture.

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:
- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjena nemotenemu delovanju te infrastrukture:
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom in
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukture, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

V skladu z informacijami in usmeritvami pridobljenimi s strani naročnika v finančni konstrukciji za oceno stroškov investicije nismo predvideli drugih potencialnih stroškov za izvedbo predmetne investicije. V nadaljevanju je podana ocena investicijskih stroškov za izvedbo predmetne investicije po stalnih cenah, ne glede na obdobje izvajanja investicije in posamezno kategorijo stroška. V nadaljevanju je podana ocena vrednosti investicije, ki temelji na prej navedenih izhodiščih.

– Infrastruktura elektroenergetskega priključka	18.000 €
– Infrastruktura cestnega priključka	132.000 €
– Infrastruktura vodovodnega priključka	28.000 €
– Infrastruktura odpadnih padavinskih voda	23.000 €
– Infrastruktura odpadnih padavinskih voda	23.000 €
– Stroški potrebne dokumentacije	19.000 €
Ocena stroškov skupaj:	253.000 €

2.3. Določitev virov financiranja

Finančna sredstva za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske infrastrukture na območju OPPN zagotovi zasebni investitor oziroma upravljavec omrežja.

2.4. Etapnost

Komunalna oprema bo izvedena predvidoma v eni etapi.

3. Družbena infrastruktura

3.1. Povzetek družbene infrastrukture

Investicija ne bo imela vpliva na družbeno infrastrukturo.

Pričakuje se, da se bodo v novo naselje preselili prebivalci iz drugih naselij občine Vipava, kar pomeni, da se uporaba družbene infrastrukture ne bo spremenila.

3.2. Ocena investicije v družbeno infrastrukturo

Stroške investicije v družbeno infrastrukturo je 0 €.

3.3. Določitev virov financiranja

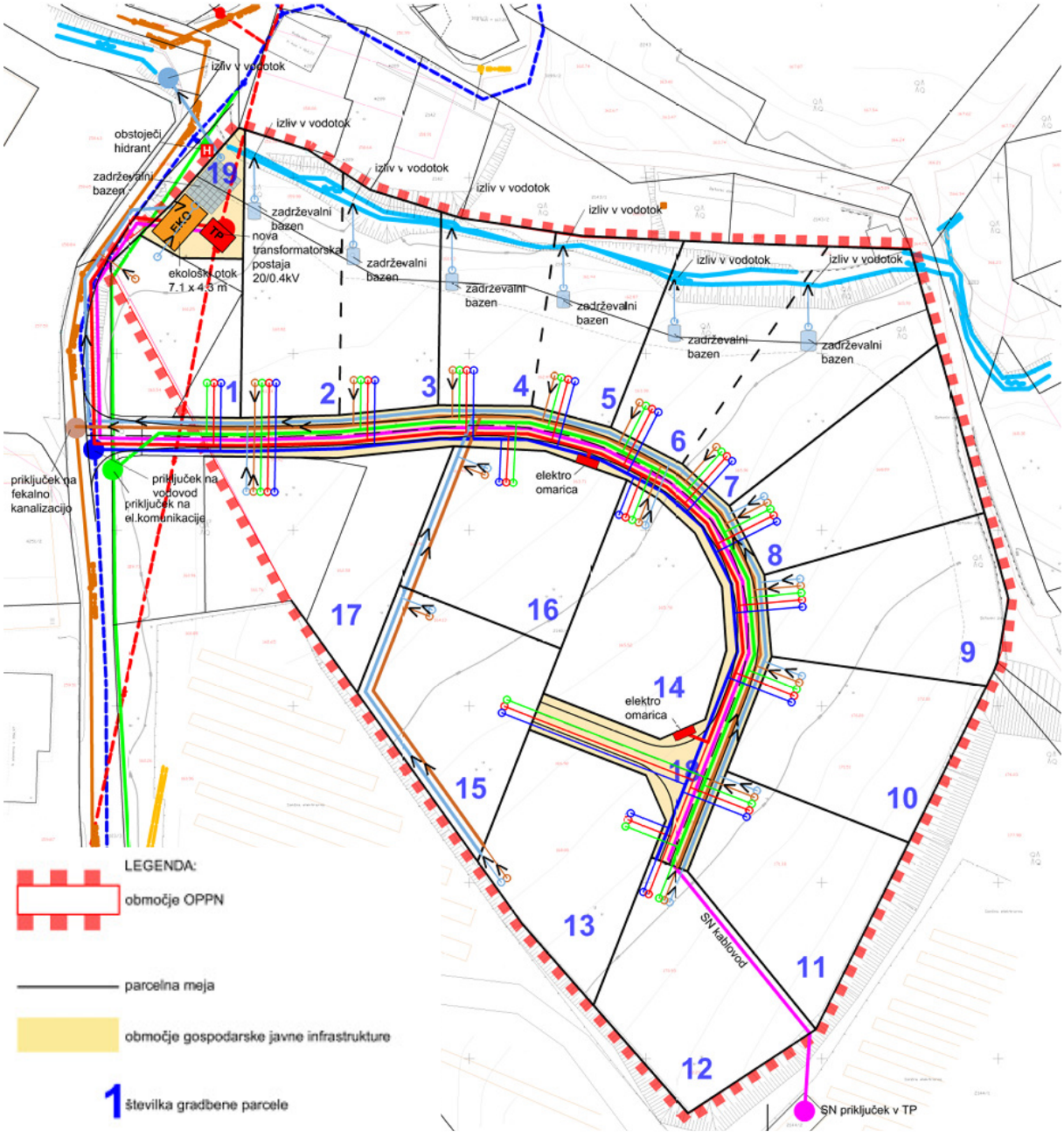
Finančna sredstva za investicijo v družbeno infrastrukturo v območju OPPN zagotovi pripravljavec.

3.4. Etapnost

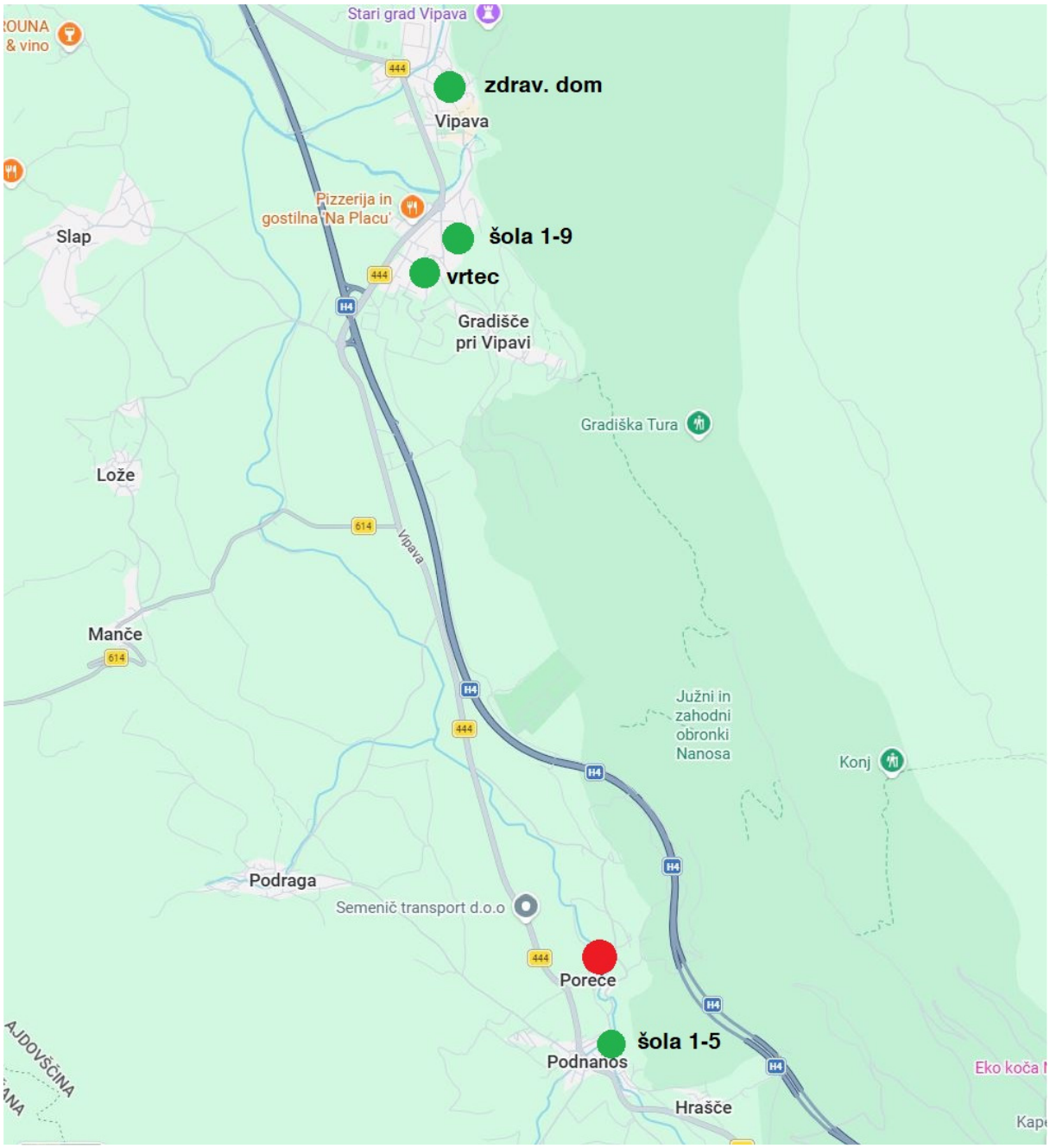
Družbena infrastruktura v območju OPPN se ne izvede, zato etapnost ni predvidena.

II. Grafični prikazi

Grafični prikaz situacije infrastrukture v območju OPPN:



Prikaz družbene infrastrukture:



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor območja Soče

Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica

T: 05 338 38 70
E: gp.drsv-ng@gov.si
www.dv.gov.si

Številka: 35024-49/2026-2
Datum: 12.05.2026

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 129. člena v povezavi s drugim in tretjim odstavka 122. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdrI-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1), naslednje

M N E N J E
s področja upravljanja z vodami
k predlogu občinskega podrobnega prostorskega načrta Dobrava PR 19 v občini Vipava

Pri pripravi osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta Občinskega podrobnega prostorskega načrta Dobrava PR19 v občini Vipava (v nadaljevanju: dopolnjen osnutek OPPN), ki ga je izdelala družba STUDIO 3 d.o.o. Ajdovščina, Tovarniška cesta 26, 5270 Ajdovščina, pod št. 832-25, v marcu 2026 niso bile v celoti upoštevane Smernice s področja upravljanja z vodami, predpisi s področja upravljanja z vodami, zato na predmetni Osnutek OPPN izdajamo **negativno mnenje**.

O b r a z l o ž i t e v :

Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava je z dopisom št. 832-41-25 z dne 13.3.2026 podala vlogo za mnenje na dopolnjen osnutek prostorskega načrta Dobrava PR 19 v občini Vipava, ID št. PA: 6114.

V času izdelave dokumentacije je bilo na sestanku pripravljalcu vsebin (v prisotnosti predstavnika l.s.), glede na to, da predhodno ni pridobil konkretnih smernic pojasnjeno, da je poleg splošnih smernic potrebno smiselno upoštevati tudi predhodno izdane smernice št. 35020-32/2022-3 z dne 22.2.2022.

Vlogi je priložila osnutek OPPN v elektronski obliki na vpogled na spletnem strežniku, gradivo med drugim vsebuje:

- Odlok: dopolnjen osnutek odloka Občinskega podrobnega prostorskega načrta Dobrava PR 19 v občini Vipava (Tekstualni, grafični del) in spremljajoče gradivo med drugim
- Elaborat; Hidrološko hidravlična analiza, št.25/58, ki jo je izdelal: Detajl infrastruktura, Na produ 13, 5271 Vipava, oktober 2025

- Povzetek za javnost

ZV-1 v šestem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda mnenje v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju, s katerim ugotovi ali so bile podane smernice upoštevane.

Predmet Osnutek OPPN je novogradnja 17 enostanovanjskih stavb in potrebne infrastrukture. Območje, ki je predmet obravnave, se s stališča pristojnosti DRSV meji na vodotok 2.reda s pripadajočim vodnim in priobalnim zemljiščem (krak potoka Močilnik). Pozidava območja bo rezultirala v časovni in količinski prerazporeditvi odtokov, ki tangirajo vodotok, posegi se nahajajo v neposredni bližini vodotoka (s zakonsko predpisanim pripadajočim vodnim in priobalnim zemljiščem). V postopku načrtovanja ureditev na območju OPPN je bilo potrebno preveriti ali je predmetno območje poplavno varno, označiti predpisane odmike, preveriti ali je območje v smislu vpliva na vode, vodni režim in poplavno varnosti sploh primerno za gradnjo stanovanjskih objektov ob upoštevanju željenih/načrtovanih rešitev odvodnje, ki tangira vodotoke območja.

V postopku priprave OPPN je obvezna izdelave tistih strokovnih podlagah iz katerih bo razvidno, da zaradi posega ne bo negativnega vpliva na vode, vodni režim, poplavno varnost območja, da načrtovana pozidava ne bo imela negativnega vpliva na erozijske procese:

(a) Upoštevati in prikazati mejo priobalnega zemljišča 5 metrski odmik od vodnega zemljišča kraka Močilnika (vode 2.reda).
(b) Hidrološko-hidravlična analiza: Preverba poplavne varnosti območja Q100 (stanje pred posegom in po posegu) in Preverba vpliva predmetnega posega na vodotok v smislu dodatnih količini padavinskih voda iz naslova spremembe odtočnih koeficientov zaradi predvidene pozidave območja – v kolikor se bo odpadne vode odvajalo v vodotok.
(c) Hidrogeološko poročilo: Preverba možnosti ponikanja načrtovanih količin ob upoštevanju značilnost in propustnosti zemljine na konkretni lokaciji – v kolikor se bodo vode ponikale.

Glede na ugotovljena medsebojno neusklajenost predložene dokumentacije in predhodno podanimi smernicami vam podajamo naslednje usmeritve za odpravo ugotovljenih nepravilnosti, ki jih je potrebno v postopku priprave OPPN upoštevati:

1. 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.

2. Vsi objekti in naprave s pripadajočo interno komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno s 14. in 37. členom ZV-1 odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, ki ga predmetni prostorski akt tangira, 5 m pri vodotokih 2. reda. Pas priobalnega zemljišča in navedene odmike v območju ureditve je treba v dokumentaciji, priloženi vlogi za izdajo mnenja k OPPN, označiti in kotirati.

3. Pri izbiri trase komunalnih vodov (gospodarske javne infrastrukture) je potrebno predvideti čim manjše število prečkanj vodotokov, na delih, kjer trasa poteka vzporedno z vodotokom, pa je potrebno zagotoviti odmik od meje vodnega zemljišča skladno s tč. I.2 teh smernic zaradi zagotovitve nemotenega dostopa do vodotoka s strojno mehanizacijo pooblaščenemu izvajalcu gospodarske javne službe. Navedene odmike je potrebno upoštevati tudi pri lociranju jaškov in nadzemnih objektov (drogovi in ostale spremljajoče gradnje).

   Vsa eventuelna prečkanja je potrebno načrtovati na način, da ne bo v nobenem primeru moten odtok voda, da ne bo zmanjšana prevodna sposobnost struge vodotoka ter da je preprečena erozija brežin in drugih zemljišč.

Pri evenutelnih prečkanjih pod vodotokom je potrebno upoštevati, da mora biti teme komunalnega voda minimalno 1,00 m pod dnom urejenega vodotoka oz. minimalno 1,50 m pod dnom nezavarovanega vodotoka.

Pri eventuelnih prečkanjih nad vodotokom v stacionaži premostitvenih objektov morajo biti komunalni vodi vgrajeni v ali ob mostno konstrukcijo, pri čemer se v nobenem primeru ne sme zmanjševati pretočnega profila mostu.

4. Sestavni del dokumentacije, priložene vlogi za izdajo mnenja k OPPN, mora biti strokovna podlaga - hidrološko–hidravlična analiza, v kateri bo prikazana poplavna varnost območja za stanje pred posegom in po posegu z vrisano koto Q100.

5. Sestavni del dokumentacije, priložene vlogi za izdajo mnenja k OPPN, mora biti strokovna podlaga (hidrološko–hidravlična analiza), v kateri bo prikazan teritorialni obseg in rešitev odvajanja in čiščenja vseh odpadnih vod (komunalne, padavinske, drenažne, zaledne, eventuelne bazenske), z upoštevanjem sledečega:

   - Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21, 44/22 – ZVO-2 in 21/25 – ZOPVOOV).

   - Na območju predmetnega OPPN mora biti kanalizacijski sistem projektiran v strogo ločenem sistemu.

   - Definirane morajo biti vse vrste odpadnih voda iz območja OPPN (padavinske, zaledne, drenažne, komunalne, morebitne industrijske iz dejavnosti).

   - Vse padavinske odpadne vode iz zaledja ali iz območja morajo biti neškodljivo za tretje osebe speljane v kanalizacijo za odvajanje padavinske odpadne vode oziroma naravni odvodnik preko peskolovov in lovilcev olj.

   - Iztoki jarkov in kanalov v vodotok morajo biti urejeni z iztočnimi glavami in tlakovanjem brežine in dna vodotoka na mestu izpusta.

   - Kanalizacijski sistem na območju predmetnega OPPN mora biti projektiran kot celovita rešitev odvajanja odpadnih voda. Dimenzioniran mora biti tako, da bo nanj mogoče priključiti vse predvidene objekte, z jasno opredeljenim številom priklopljenih objektov oziroma opredeljeno količino odpadne vode po posameznem objektu in površinah.

   - Kanalizacijski sistem mora biti dimenziorniran tako, da bo v primeru fazne pozidave možno priključevanje tudi vseh naslednjih faz na sistem odvajanja in čiščenja odpadnih vod. Posamezna faza mora biti zasnovana kot funkcionalno zaključena celota.

   - Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,…).

   - S predvidenimi posegi se ne smejo poslabšati obstoječe odtočne razmere padavinske vode.

   - Če možnost priključitve na javno kanalizacijo ne obstaja, je treba padavinske odpadne vode z obravnavanega območja ponikati, pri čemer mora biti ustreznost izbire načina ponikanja (individualno ali skupno) dokazana tako v količinskem kot v kvalitativnem smislu. Možnost ponikanja mora izhajati iz geološko geomehanskega poročila. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

V strokovni podlagi mora biti za odvajanje odpadnih vod v vodotok podana analiza vodnega režima s preverbo sposobnosti prevajanja vodotoka za dodatne količine odpadnih vod iz območja OPPN in preverjen vpliv na poplavno varnost vodotoka, ki ga odvodnja tangira. V kolikor vodotok ne omogoča ustrezne prevodnosti za dodatne vodne količine, je potrebno predvideti dodatne ukrepe in rešitve (npr. zadrževanje pred iztokom v vodotok), ki morajo biti obdelani in prikazani na nivoju idejnega projekta in predloženi vlogi za izdajo mnenja k OPPN.

Predložiti ustrezno strokovno podlago s prikazom teritorialnega obsega in rešitev odvajanja in čiščenja vseh odpadnih vod (komunalne, padavinske, drenažne, zaledne, eventuelne bazenske) izdelano v skladu z navedenim in uskladiti načrtovane rešitve in določila odloka. Navedena strokovna podlaga predstavlja robne pogoje glede faktorja pozidave iz posamezne enote oziroma prispevnih površin za katere je bila načrtovana lokalna javna infrastruktura. Navedeno mora izhajati iz odloka-konkretizirati. Opomba: trenutno so rešitve odvodnje neuskljene v različnih delih predložene dokumentacije (strokovna podlaga, grafični del, tekstualni del, sporočilo za javnost itd,).

V kolikor je znotraj posameznih enot mogoče individualno odvajanje meteornih odpadnih vod npr. s ponikanjem mora biti to v odloku eksplicitno navedeno (v tem primeru predložite ustrezno strokovno podlago(c.).

6. V dokumentaciji, predloženi vlogi za izdajo mnenja k OPPN, morajo biti prikazane vse ureditve na situaciji v ustreznem merilu, iz katere bo razvidna dispozicija objektov ter vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura, z označenim mestom priklopa na obstoječo infrastrukturo. Prikazane morajo biti tudi rešitve odvajanja vseh vrst odpadnih voda z območja (padavinske, vključno z zalednimi in drenažnimi, komunalne, eventuelne industrijske) in definirani tipi posameznih elementov odvodnje (peskolovi, lovilci olj, izpusti, usedalniki,...).

7. V primeru fazne gradnje je potrebno posamezne faze definirati in opredeliti kot funkcionalno zaključene enote, upoštevajoč takšno faznost gradnje, ki ne bo imela negativnih vplivov na vodni režim ali stanje voda (navedeno mora biti prikazano in obdelano na ustreznem strokovnem nivoju. Kanalizacijski sistem mora biti dimenziorniran tako, da bo v primeru fazne pozidave možno priključevanje tudi vseh naslednjih faz na sistem odvajanja in čiščenja odpadnih vod. Posamezna faza mora biti zasnovana kot funkcionalno zaključena celota.

Iz tekstualnega dela odloka (besedilo odloka+obrazložitev) mora nedvoumno izhajati faznost gradnje in pogoji za pričetek gradnje znotraj posamezne faze in katera infrastrukture je pogoj za izvedbo posameznih objektov znotraj enot. Celotna dokumentacija mora biti medsebojno usklajena, rešitve morajo izhajati iz strokovnih podlag.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Pripravila:
Janja Kravanja, u.d.i.g.
podsekretarka

Janja Kravanja
Digitally signed by Janja Kravanja
Date: 2026.05.13 07:29:02 +02'00'

Tadej Srebrnič, u.d.i.vki.
vodja sektorja

Vročiti:

- Studio 3 d.o.o., Tovarniška cesta 26, 5270 Ajdovščina; studio3@amis.net (po e- pošti)
- Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava; obcina@vipava.si (po e-pošti)
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Mariborska 88, 3000 Celje (po e-pošti),

Elektro Primorska

ELEKTRO PRIMORSKA, d.d. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur.l. RS, št. 17/14, 81/15, 43/19 - spremembe in dopolnitve EZ-1B) in Zakona o urejanju prostora ZureP-2 (Ur.l. RS, št. 61/17) ter na podlagi vloge št. **4403** z dne **8. 12. 2025** izdaja

STUDIO 3 D.O.O.
TOVARNIŠKA CESTA 26

5270 AJDOVŠČINA

POZITIVNO MNENJE št. 4403

K dokumentaciji: OPPN Dobrava PR19, št. PR19-drugič
Naročnik: OBČINA VIPAVA, GLAVNI TRG 15, 5271 VIPAVA

Vložnik je dne **8. 12. 2025** zaprosil za izdajo novega mnenja k dokumentaciji OPPN Dobrava PR19, št. vloge 832-26-25, za katero je bilo izdano mnenje št. 3747 na podlagi predhodno izdanih smernic. V priloženi dokumentaciji OPPN Dobrava PR19 so smernice v celoti upoštevane.

Nova Gorica, 15. 12. 2025

Pripravil/-a:
Vasja Kodermac

Direktor distribucijske enote:
Tomaž Kompara, dipl. inž. el.

ELEKTRO PRIMORSKA,
PODJETJE ZA DISTRIBUCIJO
ELEKTRIČNE ENERGIJE d.d.
NOVA GORICA, Erjavčeva 22

Poslano:
- studio3@amis.net
- Arhiv

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

DIREKTORAT ZA VOJNE VETERANE
IN VOJAŠKO DEDIŠČINO

Sektor za vojne grobove in grobišča

Dimičeva ulica 16, 1000 Ljubljana

T: 01 230 59 74
E: glavna.pisarna@mors.si
www.mors.si

Studio 3 d. o. o.
Studio3vamis.net

Številka: 350-211/2025-3
Datum: 17. 12. 2025

Zadeva: **Mnenje s področja vojnih grobišč in prikritih vojnih grobišč k osnutku OPPN Dobrava PR19 v občini Vipava**
Zveza: Vaš dopis št: 832-24-25

Na Sektorju za vojne grobove in grobišča smo opravili vpogled v Register vojnih grobišč in Evidenco prikritih vojnih grobišč Republike Slovenije ter ugotovili, da na predvidenem območju urejanja prostora ni vpisanega ali evidentiranega vojnega grobišča oziroma prikritega vojnega grobišča.

Z vidika pristojnosti nad varstvom vojnih grobišč in prikritih vojnih grobišč na osnutek OPPN za Dobrava PR19, **izdajamo pozitivno mnenje**.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Manja Valantič, podsekretarka

Vlasta Vivod
višja sekretarka

vodja sektorja
po pooblastilu
št. 020-27/2024-201 z dne 16. 05. 2024

PRILOGA 8B

PROJEKTNI POGOJI PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA d.o.o. AJDOVŠČINA
naslov	GORIŠKA CESTA 23B, 5270 AJDOVŠČINA
št. projektnih pogojev	3660/K
datum	8. januar 2026
predpis oz. podlaga za projektne pogoje	Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v občini Vipava (Uradni list RS, št. 36/2019 z dne 7. 6. 2019)
postopek vodil	BORUT PETRIČ
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	LUKA JEJČIČ, univ. dipl. inž.
podpis	KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA d.o.o. AJDOVŠČINA

INVESTITOR	
INVESTITOR 1	
ime in priimek ali naziv družbe	Občina Vipava
naslov ali poslovni naslov družbe	Glavni trg 15, 5271 Vipava
INVESTITOR 2	
ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	
INVESTITOR 3	
ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	

POOBLAŠČENEC	
podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec	
ime in priimek ali naziv družbe	Studio 3 d.o.o. Ajdovščina
naslov ali poslovni naslov družbe	Tovarniška cesta 26 5270 Ajdovščina

PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	Občinski podrobni prostorski načrt Dobrava PR19
kratek opis gradnje	**stanovanjsko naselje**

PODATKI O DOKUMENTACIJI	
številka projekta	832-25

datum izdelave	November 20
projektant (naziv družbe)	Studio 3 d.o.o. Ajdovščina

POGOJI ZA PRIPRAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za DGD	
pogoji za PZI	
pogoji za izvajanje gradnje	
pogoji za uporabo objekta	

OBRAZLOŽITEV PROJEKTNIH POGOJEV

obrazložitev projektnih pogojev (strokovna in pravna utemeljitev)

Projektni pogoji kanalizacija

Projektni pogoji:

1. Investitor mora v objektu urediti ločen sistem kanalizacije.
2. Fekalne odpadne vode iz načrtovanega objekta se lahko priključijo na javno fekalno kanalizacijo ID 10902, kot je predvideno v projektni dokumentaciji.
3. Meteorne vode:
   V primeru odvajanja odpadnih meteornih vod v potok, kot upravljalci javne kanalizacije nismo mnenjedajalci.
4. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti mnenje k projektom DGD, PZI.

☐ **obrazložitev projektnih pogojev z navedbami strokovnih in pravnih podlag za odločitev je v prilogi**

PRILOGA

☐ Obrazložitev

PRILOGA 8B

PROJEKTNI POGOJI PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA d.o.o. AJDOVŠČINA
naslov	GORIŠKA CESTA 23B, 5270 AJDOVŠČINA
št. projektnih pogojev	3660/V
datum	16. 01. 2026
predpis oz. podlaga za projektne pogoje	Odlok o oskrbi s pitno vodo na območju občine Vipava (Uradni list R.S. Št. 39/10 in 48/16)
postopek vodil	DAVID SLEJKO dipl. inž.
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	LUKA JEJČIČ univ. dipl. inž.
podpis	KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA d.o.o. AJDOVŠČINA

INVESTITOR	
INVESTITOR 1	
ime in priimek ali naziv družbe	Občina Vipava
naslov ali poslovni naslov družbe	Glavni trg 15, 5271 Vipava, Slovenija
INVESTITOR 2	
ime in priimek ali naziv družbe	
naslov ali poslovni naslov družbe	

POOBLAŠČENEC	
podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec	
ime in priimek ali naziv družbe	Studio 3 d.o.o. Ajdovščina
naslov ali poslovni naslov družbe	Tovarniška cesta 26, 5270 Ajdovščina, Slovenija

PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	Občinski podrobni prostorski načrt Dobrava PR19
kratek opis gradnje	

PODATKI O DOKUMENTACIJI	
številka projekta	832-25
datum izdelave	November 20
projektant (naziv družbe)	Studio 3 d.o.o. Ajdovščina

POGOJI ZA PRIPRAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA	
pogoji za DGD	

pogoji za PZI	
pogoji za izvajanje gradnje	
pogoji za uporabo objekta	

OBRAZLOŽITEV PROJEKTNIH POGOJEV

obrazložitev projektnih pogojev (strokovna in pravna utemeljitev)

1. Priključitev objektov se izvede preko ustrezne vodomerne garniture, prilagojene za daljinsko odčitavanje, skladno s sistemom upravljavca javnega vodovoda – KSD d.o.o. Ajdovščina, za vsak objekt posamezno.
2. Vodomerni jašek z vodomerom DN40 ali manj, mora imeti notranje dimenzije min D80 x Š80 x V80 cm. Za profile vodomerov DN50 in več pa dimenzije D240 x Š120 x V170 cm. Pokrov mora biti izdelan iz lahke pločevine (v primeru povoznosti iz LTŽ) z odprtino dimenzije najmanj 60 x 60 cm.
3. Jašek mora biti nameščen na prosto dostopnem mestu.
4. Dovodna cev objekta mora biti kovinska - pocinkana in izolirana s trdo PVC izolacijo (PPC) ali pa izdelana iz PE-HD materiala (12 bar) in položena v zaščitno cev.
5. V primeru izgradnje vodovodne cevi z nazivnim premerom DN 80 ali več je treba predvideti cevi iz nodularne litine.
6. Zagotovljeni morajo biti minimalni odmiki objektov od javne vodovodne linije, in sicer najmanj 1.5 metra na vsako stran od osi vodovodne cevi.
7. Pred priključitvijo na javni vodovod mora investitor pridobiti dovoljenje upravljalca javnega vodovoda za priključitev, pri čemer je pogoj za izdajo soglasja veljavno gradbeno dovoljenje.
8. Po izgradnji vodovoda/priključka mora investitor dejansko stanje na novo zgrajene vodovodne infrastrukture geodetsko posneti in stanje vnesti v kataster komunalne infrastrukture, ki ga vodi KSD d.o.o Ajdovščina.
9. Pred pričetkom gradbenih del v neposredni bližini javnega vodovoda mora investitor pravočasno zaprositi podjetje KSD d.o.o. Ajdovščina za zakoličenje obstoječega vodovoda.
10. V primeru poškodovanja vodovodne infrastrukture nosi vse stroške intervencij in popravila investitor sam.

☐ **obrazložitev projektnih pogojev z navedbami strokovnih in pravnih podlag za odločitev je v prilogi**

PRILOGA

☐ Obrazložitev

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00
F: 01 478 74 25
E: gp.mnvp@gov.si
www.mnvp.gov.si

Občina Vipava
Glavni trg 15
5271 Vipava
obcina@vipava.si

Številka: 35629-322/2024-2560-2
Datum: 16. 12. 2025

Zadeva: Izdaja mnenja k osnutku OPPN Dobrava EUP PR 19, Občina Vipava

V skladu z Zakonom 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 in 75/25) vam sporočamo, da se strinjamo z Gradivom za izdajo v naslovu navedenega mnenja.

Gradivo je skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22-ZDeb in 18/23 – ZDU-1O) pripravil Zavod Republike Slovenije za varstvo narave (v nadaljevanju: ZRSVN). Ministrstvo za naravne vire in prostor se strinja z gradivom ZRSVN.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Helena Velenšek Kavčič
sekretarka

Jože Novak
MINISTER

Priloga:
- mnenje ZRSVN, št. 3563-0555/2025-2 z dne 15. 12. 2025

Vročiti:
- Občina Vipava, Glavni trg 15, 5271 Vipava (po elektronski pošti: obcina@vipava.si)
- Studio 3 d.o.o. Atelje za arhitekturo Ajdovščina, Tovarniška cesta 26, 5270 Ajdovščina (po elektronski pošti: studio3@amis.net)

V vednost po elektronski pošti:
- Zavod RS za varstvo narave (info.oe@zrsvn.si, info.ng@zrsvn.si)

ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA NOVA GORICA

Delpinova ulica 16 | 5000 Nova Gorica
T 05 33 05 310
E info.ng@zrsvn.si
www.zrsvn.si

Številka: 3563-0555/2025-2
Datum: 15. 12. 2025

Ministrstvo za naravne vire in prostor
Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave
DUNAJSKA CESTA 48

1000 Ljubljana

gp.mnvp@gov.si

ZADEVA: Odstop vloge in gradivo za izdajo mnenja za OPPN Dobrava EUP PR 19, osnutek, Občina Vipava

Zavod RS za varstvo narave (v nadaljevanju: naslovni Zavod) je dne 9. 12. 2025 po elektronski pošti prejel vlogo Studio 3 d.o.o. Atelje za arhitekturo Ajdovščina, Tovarniška cesta 26, 5270 Ajdovščina (vloga št. 832-21-25 z dne 9. 12. 2025) za izdajo mnenja za **OPPN Dobrava EUP PR 19, osnutek, Občina Vipava.**
Naslovni zavod skladno z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) ni nosilec urejanja prostora, zato vam vlogo z dokumentacijo (povezava: https://obcina.vipava.si/objava/1195052) na podlagi določil ZUreP-3 odstopamo v pristojno reševanje.

Ob vlogi z dokumentacijo istočasno, skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-1O; v nadaljevanju: ZON) v povezavi z 41., 129. in 337. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) podajamo tudi **gradivo za pripravo mnenja za OPPN Dobrava EUP PR 19, občina Vipava.**

Pri pripravi gradiva za pripravo mnenja priloženo gradivo, objavljeno na spletni strani občine Vipava https://obcina.vipava.si/objava/1195052, ki vsebuje tekstualni, grafični del in spremljajoče gradivo.

Območje OPPN obsega zemljišče s parc. št. 2140/7 (del), 2140/8, 2520/6 (del) in 2140/5, vse k. o. 2405 Podnanos. V območju OPPN je 17 gradbenih parcel stanovanjskih stavb in dve gradbeni parceli gradbeno inženirskih objektov. Območje se infrastrukturno povezuje na obstoječe omrežje gospodarske javne infrastrukture, ki poteka ob obodu območja OPPN. ‚Območje je namenjeno bivanju. Dopustna je uporaba objektov tudi za potrebe podjetništva (mirna pisarniška dejavnost) ter terciarnih in kvartarnih dejavnosti, tako, da stanovanjska dejavnost ni motena.

Zavod RS za varstvo narave je dne 30.3.2021 izdal posodobljene *Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora*, ki so dostopne na povezavi svetovnega spleta*:* https://zrsvn-varstvonarave.si/wp-content/uploads/2021/03/Splo%C5%A1ne-naravovarstvene-smernice-za-urejanje-prostora_.pdf.
Na obravnavanem območju velja OPN Občine Vipava, za katerega je Zavod RS za varstvo narave, OE Nova Gorica že izdelal naravovarstvene smernice, v katerih je skladno z ZON podana vsebina za področje ohranjanja narave tudi za območje predmetnega OPPN.
Za predmetno območje, in sicer za OPPN PR 19 za naselje Poreče (del EUP PR19 in del EUP PR18), osnutek, je Zavod pripravil mnenje št. 3563-0016/2022 z dne 9. 3. 2022). Po odločitvi naročnika se je postopek

priprave OPPN Poreče PR 19 ustavil. Za isto območje se je pričelo s pripravo OPPN Dobrava EUP PR 19. Namen ureditve območja je še vedno isti, spremenila se je zasnova ureditve.

Upoštevanje smernic

Ugotavljamo, da je osnutek OPPN skladen s splošnimi naravovarstvenimi smernicami in naravovarstvenimi smernicami za OPN občine Vipava. Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti. Tudi s podatki o zavarovanih rastlinskih in živalskih vrstah ne razpolagamo.

Morebitna vprašanja in dodatna pojasnila lahko naslovite na Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica, Delpinova 16, 5000 Nova Gorica (tel. 0533 05 310).

Lep pozdrav!

Pripravil(a):
Anica Cernatič Gregorič, prof. geogr. in zgod.
naravovarstvena svetnica

Klavdij Bajc, univ. dipl. biol.
naravovarstveni svetnik
vodja OE Nova Gorica

Zavod RS za varstvo narave, Ljubljana, Tobačna ul. 5

ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE
Št. dok.: 3563-0555/2025 - 2
Podpisnik: KLAVDIJ BAJC
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 7830268737183796942979974514l
Veljavnost: 11.02.2026 Datum in ura: 15.12.2025 15:39
Elektronsko podpisano v dok. sistemu.

Poslati po elektronski pošti:
- naslovniku (gp.mnvp@gov.si)

V vednost po elektronski pošti:
- Mateja Blažič (mateja.blazic@gov.si), Helena Velenšek Kavčič (helena.velensek-kavcic@gov.si), Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave
- Studio 3 d.o.o. (studio3@amis.net)

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO
DIREKTORAT ZA LOGISTIKO
Sektor za gospodarjenje z nepremičninami
Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana
T: 01 471 26 01
E: glavna.pisarna@mors.si
www.mors.si

STUDIO 3 d.o.o.
Atelje za arhitekturo Ajdovščina
Tovarniška cesta 26
5270 Ajdovščina
e-naslov: studio3@amis.net

Številka: 350-211/2025-2
Datum: 11. 12. 2025

Zadeva: Občinski podrobni prostorski načrt Dobrava PR19 (ID št. PA: 6114) – mnenje na osnutek
Zveza: Vaša vloga št. 832-24-25 z dne 9. 12. 2025

Studio 3 d.o.o. je kot pooblaščenka po pooblastilu pripravljavke prostorskega akta št. 3503-1/2025-2 z dne 8. 7. 2025 Ministrstvu za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo za obrambo), podala vlogo za izdajo mnenja na osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta Dobrava PR19 (OPPN).

Na spletnih straneh pripravljavke je dosegljivo naslednje gradivo:
- osnutek OPPN (št. načrta: 832-25, november 2025).

Ministrstvo za obrambo kot nosilec urejanja prostora skladno z 28. členom Zakona o obrambi (ZObr) (Uradni list RS, št. 103/04 – UPB, 95/15 in 139/20), na podlagi 129. člena in v povezavi s 122. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) ter po pregledu dosegljive dokumentacije sporoča, da

IZDAJA POZITIVNO MNENJE S PODROČJA OBRAMBE

na osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta Dobrava PR19 (ID št. PA: 6114).

S spoštovanjem,

Pripravila:
Mateja Oblak Perdan
podsekretarka

polkovnik
Uroš Žibert
načelnik sektorja

Poslano:
- naslovnik (po e-pošti),
- vloženo v zadevo.

Omrežje in infrastruktura
Operativa dostopovnih omrežij
Telekomunikacijsko kabelsko omrežje
TKO zahodna Slovenija
Cesta 25. junija 1P, 5000 Nova Gorica

TelekomSlovenije

09292025121500703

STUDIO 3 D.O.O. AJDOVŠČINA
TOVARNIŠKA C. 26

5270 AJDOVŠČINA

Številka: 152458-NG-7146-LZ

Datum: 15.12.2025

Zadeva: GARAŽA

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana, izdaja na podlagi Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 s spremembami in dopolnitvami) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22), na zahtevo vlagatelja, MNENJE št.: 152458-NG-7146-LZ.

Dokument vam pošiljamo v prilogi tega dopisa.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije:
- Bojan Goševac, tel.: 05 333 5650, e-pošta: bojan.gosevac@telekom.si

Pripravil:
Laura Zelič

Žig: TelekomSlovenije 171 d.d.

Vodja TKO zahodna Slovenija
Sandi Molar

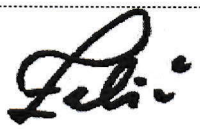
Priloga: MNENJE št.: 152458-NG-7146-LZ

V vednost: naslov, arhiv

PRILOGA 10A

MNENJE
PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

naziv mnenja: Mnenje/soglasje za gradnjo z vidika priključevanja in varovanja elektronskih komunikacij

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Telekom Slovenije, d.d.
naslov	Omrežje in infrastruktura Operativa dostopovnih omrežij Telekomunikacijsko kabelsko omrežje TKO zahodna Slovenija Cesta 25. junija 1P, 5000 Nova Gorica
št. mnenja	152458-NG-7146-LZ
Datum	15. 12. 2025
predpis oz. podlaga za mnenje	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 s spremembami in dopolnitvami) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2)
postopek vodil	Laura Zelič
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	Sandi Molar
podpis	

INVESTITOR

INVESTITOR 1	
ime in priimek ali naziv družbe	STUDIO 3 D.O.O. AJDOVŠČINA
naslov ali poslovni naslov družbe	TOVARNIŠKA C. 26, 5270 AJDOVŠČINA

POOBLAŠČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe	STUDIO 3 D.O.O. AJDOVŠČINA
naslov ali poslovni naslov družbe	TOVARNIŠKA C. 26, 5270 AJDOVŠČINA

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	GARAŽA
kratek opis gradnje	

PODATKI O DOKUMENTACIJI

številka projekta	/
datum izdelave	09.12.2025
projektant (naziv družbe)	Studio 3 d.o.o. Ajdovščina

POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE

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

številka poročila	
datum izdelave poročila	
izdelovalec poročila	

MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE

Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja

[X] **JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca**

POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

pogoji za PZI	
pogoji za izvajanje gradnje	Opozarjamo na striktno upoštevanje projektnih pogojev. Izdajamo pozitivno mnenje k projektnim rešitvam. Kontaktna oseba Telekoma Slovenije: Bojan Goševac, tel.: 05 333 5650, e-pošta: bojan.gosevac@telekom.si
pogoji za uporabo objekta	

OBRAZLOŽITEV MNENJA

obrazložitev mnenja (strokovna in pravna utemeljitev)

Mnenje velja eno leto od dneva njegove izdaje.

[ ] **obrazložitev mnenja z navedbami strokovnih in pravnih podlag za odločitev je v prilogi**

PRILOGA

[ ] **Obrazložitev**

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OBRAMBO

UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA ZAŠČITO IN REŠEVANJE

Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana

T: 01 471 33 22
F: 01 431 81 17
E: gp.dgzr@urszr.si
www.sos112.si

Številka: 350-186/2025-3 - DGZR
Datum: 19. 12. 2025

Na podlagi vloge Občine Vipava, Glavni trg 15, Vipava, ki jo po pooblastilu zastopa Studio 3, d. o. o., Tovarniška cesta 26, Ajdovščina (v nadaljevanju vlagatelj), št. 832-23-25 z dne 9. 12. 2025, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 129. člena Zakona o urejanja 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 in 75/25) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 97/10, 21/18 – ZNOrg, 117/22 in 57/25) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ, 189/20 – ZFRO in 43/22) naslednje

MNENJE
k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Dobrava PR19

Vlagatelj je z vlogo, št. 832-23-25 z dne 9. 12. 2025, ki smo jo prejeli 9. 12. 2025, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu poda mnenje k osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Dobrava PR19. Vlagatelj je do gradiva omogočil elektronski dostop prek spletnega strežnika.

Skladno z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2, 199/21 – ZUreP-3) morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Po pregledu priloženega gradiva ugotavljamo, da je v njem opredeljena vsebina s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom. Glede na to, da se v neposredni bližini območja prostorskega akta nahaja sončna elektrarna, pa predlagamo, da se 30. člen odloka dopolni tudi z navedbo, kako bo z zagotavljanem požarne varnosti na območju občinskega podrobnega prostorska načrta Dobrava PR19, če bi do požara prišlo na sončni elektrarni.

Pripravila:
Irena Zupančič
višja svetovalka I

Leon Behin
sekretar
generalni direktor

Poslano:
- Studio 3, d. o. o., Tovarniška cesta 26, Ajdovščina (studio3@amis.net).

OBRAZLOŽITEV
Občinskega podrobnega prostorskega načrta Dobrava PR19

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: **6114**

Splošno

Občina Vipava pripravlja občinski podrobni prostorski načrt Dobrava PR19 (OPPN). Območje se nahaja v Dobravi pri Podnanosu. Obveznost urejanja z OPPN na predmetnem območju določa Občinski prostorski načrt občine Vipava (Uradni list RS, št. 9/2014, 87/2014, 26/2016 in 69/2017). Naročnik OPPN je Občina zasebni.

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

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, datum 11. 7. 2025. V skladu z mnenjem presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na naravo in varovana območja ni treba izvesti.

Konkretno

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.

OPN ne določa posebnih prostorskih izvedbenih pogojev in usmeritev za to območje, temveč samo obveznost urejanja z OPPN.

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 potrebno, pretežno v sklopu poteka javne poti, dograditi infrastrukturo: vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in komunikacijsko omrežje.

Gospodarska infrastruktura

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.

<u>Cesta</u>

Območje se priključi na lokalno cesto št. 458501. Notranja cesta se izvede kot dvosmerna krožna ulica z navezavo na obstoječo cesto v sosednji EUP PR17 preko EUP OV36.

Vodovod

Območje se opremi z javnim vodovodom s priključitvijo novega voda na obstoječ vodovod, ki poteka v lokalni cesti št. 458501.

Kanalizacija odpadnih fekalnih voda

Odpadne fekalne vode se vodi preko notranjega kanalizacijskega omrežja v obstoječo javno knalizacijo, ki poteka v lokalni cesti št. 458501.

Kanalizacija odpadnih padavinskih voda

Območje OPPN se opremi s kanalizacijo odpadnih padavinskih voda.

Na vsaki posamezni gradbeni parceli stavbe (št. 1 do 17) se zgradi zadrževalnik za zadrževanje odpadnih padavinskih voda iz območja te gradbene parcele.

Na gradbeni parceli št. 19 se zgradi zadrževalnik za zadrževanje odpadnih padavinskih voda iz območja gradbenih parcel št. 18 in 19. Za prestrezanje voda s teh dveh gradbenih parcel se zgradi lasten kanalizacijski vod, ki se šele po izteku iz zadrževalnika priključi na skupno kanalizacijsko omrežje z izlivom v potok.

Vode iz zadrževalnikov se odvaja v kanalizacijo odpadnih padavinskih voda območja OPPN.

Voda iz kanalizacije odpadnih padavinskih voda območja OPPN se odvaja v sosednji potok preko samo enega izpusta.

Zadrževalniki morajo biti ustreznih dimenzij, tako da zadoščajo za potrebe gradenj na posameznih gradbenih parcelah. Za dimenzioniranje zadrževalnikov v odnosu na prispevne površine se lahko uporabijo podatki iz priložene Hidrološko hidravlične analize št. 25/58, ki jo je izdelalo podjetje Detajl infrastruktura d. o. o. v avgustu 2026. Iz analize izhaja, da je ustrezna velikost zadrževalnika za posamezno gradbeno parcelo stavbe 3000 l oziroma 5000 l. Potrebna prostornina zadrževalnika je pogojena z dejansko velikostjo prispevne površine, ki v fazi priprave OPPN ni znana. To pomeni, da bo treba v fazi priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za posamezen objekt izračunati velikost prispevnih površin in te primerjati z ocenjenimi prispevnimi površinami iz analize ter skladno s tem določiti potrebno prostornino glede na dejansko načrtovano utrjeno površino. Skladno s tem se bo dimenziniralo tudi zadrževalnik na gradbeni parceli št. 19, ki skladno z zasnovo pozidave v OPPN, ne bo obremenjen z vodami s strešnih površin in utrjenih površin gradbenih parcel stavb.

Etapnost izvedbe OPPN predpisuje načrtovanje infrastrukture pred načrtovanjem gradenj na gradbenih parcelah stavb. To pomeni, da bo v tej fazi znan ustrezen podatek samo za velikost zadrževalnika na gradbeni parceli št. 19. Individualni zadrževalniki pa se bodo v nadaljevanju dimenzionirali glede na zasnovo posameznih gradenj na gradbenih parcelah stavb.

Obrazložitev glede na že izdano pozitivno mnenje:

Za predmetno območje se je že pripravljal OPPN (PR19 za naselje Poreče), za katerega je že bilo izdano pozitivno mnenje DRSV (št. 35024-70/2023-6, datum 16. 5. 2924). Postopek priprave navedenega OPPN se je ukinil. Aktualni OPPN se pripravlja po novi zasnovi. Pozitivno mnenje je bilo izdano za zasnovo, ki je predvidevala dva večja zadrževalnika s skupno dvema izpustoma v vodotok. Zadrževalnika sta zadrževala vse vode iz območja OPPN, torej tako vode s ceste, kot tudi vode s streh in dvorišč. V novi zasnovi je predvideno ločeno zadrževanje voda s ceste in ostalih površin. To omogoča, da se zadrževalniki dimenzionirajo skladno z dejanskimi potrebami in ne samo na podlagi ocenjenih prispevnih površin. Po novi zasnovi je tako določen samo en izpust v potok.

Dejansko potrebna velikost zadrževalnikov se bo določila v načrtih za posamezne gradnje. Podatki o količinah padavinskih voda so v navedeni HH analizi, vključno z detajli izvedbe.

Etapnost gradnje:

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.

Komunalni odpadki

Za zbiranje komunalnih odpadkov se zgradi ekološki otok znotraj območja OPPN.

Elektroenergetsko omrežje

Območje se opremi z elektroenergetskim omrežjem v kabelski (podzemni) izvedbi. Zgradi se nova transformatorska postaja s priključitvijo na srednjenapetostni vod v obstoječi transformatorski postaji na parc. št. 2144/2.

Elektronske komunikacije

Območje se opremi z omrežjem v podzemni izvedbi s priključitvijo na obstoječi vod, ki poteka ob lokalni cesti št. 458501.

Varstva in varovanja

Del območja OPPN sega v območje naselbinske dediščine Poreče – Zaselek Dobrava (ev. št. iz RKD: 12832). Na tej površini se ne načrtuje posegov.

V območju ni evidentiranih naravovarstvenih režimov.

Ob severnem robu območja OPPN teče manjši potok brez določenega zemljepisnega imena, ki se izliva v potok Močilnik.

Območje ni poplavno ogroženo, ni v območju erozije in ni v vodovarstvenem režimu.

ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA NOVA GORICA

Delpinova ulica 16 | 5000 Nova Gorica
T 05 33 05 310
E info.ng@zrsvn.si
www.zrsvn.si

Številka: 3563-0311/2025-2
Datum: 11. 7. 2025

STUDIO 3 d.o.o.
Tovarniška cesta 26

5270 Ajdovščina

ZADEVA: OPPN Dobrava PR19 - ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja

Z vlogo št. 832-1-25 z dne 8. 7. 2025, prejeto dne 8. 7. 2025, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti v zvezi z izdelavo **OPPN Dobrava PR19, občina Vipava**. Mnenje podajamo na podlagi 128. 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 in 25/25 – odl. US) skladno s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11; v nadaljevanju: Pravilnik).

Pri obravnavi vloge smo upoštevali priloženo gradivo:
- Občinski podrobni prostorski načrt Dobrava PR19, faza: opis namere, št. načrta 832-25, julij 2020, Studio 3 d.o.o. Ajdovščine, Goriška cesta 25, 5270 Ajdovščina,
- pooblastilo.

Območje OPPN Dobrava PR19 se nahaja ob zaselku Dobrava in obsega parc. št. 2140/7 (del), 2140/8, 2520/6 (del) in 2140/5, vse k. o. 2405 Podnanos. Območje meji na zaselek Dobrava, farmo za rejo perutnine, sončno elektrarno in površine v primarni rabi (kmetijsko in gozdno zemljišče). Območje OPPN je travnik, ob severnem robu OPPN teče manjši potok brez imena (pritok Močilnika).
Namenska raba prostora v skladu z OPN občine Vipava je SK - površine podeželskega naselja. OPN določa obveznost urejanja z OPPN. Površine so namenjene bivanju, površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, izjemoma tudi nemoteči proizvodno obrtni dejavnosti.
V območju OPPN se določi predvidoma do 18 gradbenih parcel stavb ter gradbena parcela gradbeno inženirskega objekta namenjena trasi notranje ceste. Na vsaki gradbeni parceli stavbe se dopusti gradnja ene eno- ali dvostanovanjske hiše. Območje se opremi z gospodarsko javno infrastrukturo.

Po pregledu predložene dokumentacije ugotavljamo, da območje **OPPN Dobrava PR19, občina Vipava** in njegovega daljinskega vpliva leži izven posebnega varstvenega območja (Natura 2000) in zavarovanega območja. Zato ocenjujemo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja **ni treba** izvesti.

Lep pozdrav!

Pripravil(a):

Anica Cernatič Gregorič, prof. geogr. in zgod.
naravovarstvena svetnica

Klavdij Bajc, univ. dipl. biol.
naravovarstveni svetnik
vodja OE Nova Gorica

Zavod RS za varstvo narave, Ljubljana
Ljubljana, Tobačna ul. 5
5

ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE
Št. dok.: 3563-0311/2025 - 2
Podpisnik: KLAVDIJ BAJC
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 7830268737183796942979974514l
Veljavnost: 11.02.2026 Datum in ura: 11.07.2025 22:20
Elektronsko podpisano v dok. sistemu.

Poslati:

- naslovniku, po e-pošti
- gp.mope@gov.si, Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje

POROČILO O SODELOVANJU JAVNOSTI

Občina je v izvedla prvi javni posvet med 8. in 25. julijem 2025 v zvezi s podano pobudo in osnutkom sklepa o pripravi OPPN. V času javnega posveta ni bila podana nobena pripomba.

Župan Občine Vipava je 30. julija 2025 sprejel Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Dobrava PR19.

Na podlagi sprejetega sklepa in programa se je izdelal osnutek OPPN.

Javna razgrnitev se je izvedla v času med 3. 2. 2026 in 6. 3. 2026.

Javna obravnava se je izvedla 19. 2. 2026.

V času javne razgrnitve in obravnave ni bila podana nobene pripomba.

POVZETEK ZA JAVNOST

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
Dobrava PR19

Pripravljavec:
Občina Vipava

Načrtovalec:
Studio 3 d.o.o., Ajdovščina, Tovarniška cesta 26, 5270 Ajdovščina

Občina Vipava pripravlja občinski podrobni prostorski načrta Dobrava PR19 (OPPN).

Lokacija OPPN 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 (Uradni list RS, št. 9/2014, 87/2014, 26/2016 in 69/2017) 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.

Cesta
Območje se priključi na lokalno cesto št. 458501. Notranja cesta se izvede kot dvosmerna krožna ulica z navezavo na obstoječo cesto v sosednji EUP PR17 preko EUP OV36.

Vodovod
Območje se opremi z javnim vodovodom s priključitvijo novega voda na obstoječ vodovod, ki poteka v lokalni cesti št. 458501.

Kanalizacija odpadnih padavinskih voda
Kanalizacijo odpadnih padavinskih voda se izvede za celotno območje z odvajanjem preko zadrževalnikov z vsake gradbene parcele v kanalizacijo odpadnih padavinskih voda in od tu v sosednji potok.

Kanalizacija odpadnih fekalnih voda
Odpadne fekalne vode se vodi preko notranjega kanalizacijskega omrežja v obstoječo javno knalizacijo, ki poteka v lokalni cesti št. 458501.

Komunalni odpadki
Za zbiranje komunalnih odpadkov se zgradi ekološki otok znotraj območja OPPN.

Elektroenergetsko omrežje
Območje se opremi z elektroenergetskim omrežjem v kabelski (podzemni) izvedbi. Zgradi se nova transformatorska postaja s priključitvijo na srednjenapetostni vod v obstoječi transformatorski postaji na parc. št. 2144/2.

Elektronske komunikacije
Območje se opremi z omrežjem v podzemni izvedbi s priključitvijo na obstoječi vod, ki poteka ob lokalni cesti št. 458501.

Po zaključeni javni razgrnitvi in javni obravnavi, bo Občina zavzela stališče do pripomb.
Na podlagi zavzetega stališča se bo pripravil predlog OPPN, ki se bo objavil v prostorskem informacijskem sistemu.
Občina bo sprejela OPPN z odlokom in ga objavila v prostorskem informacijskem sistemu.

SEZNAM VSEBIN PRIKAZA STANJA PROSTORA

1. boniteta (podatek MKGP)
2. dejanska raba (podatek MKGP)
3. elektronske komunikacije (podatek GURS)
4. elektrovod (podatek GURS)
5. kulturna dediščina (podatek iz RKD)
6. namenska raba (podatek iz OPN)
7. parcele (podatek GURS)
8. vodno zemljišče (podatek iz evode)
9. vodotok (podatek iz evode)

SEZNAM STROKOVNIH PODLAG

1. Hidrološko hidravlična analiza (Detajl infrastruktura d. o. o., št. 25/58, avgust 2026).
2. Geodetski načrt (Geodetsko podjetej Sežana d.o.o., št. 02/5-2021, 18. 1. 2021).