

Predlagatelj:

**TADEJ BEOČANIN**

**ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA**

Datum: 6.1.2016

**OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

**ZADEVA: SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE ZA OBMOČJE  
STANOVANJSKE GRADNJE: AJDOVŠČINA - SLEJKOTI 1**

GRADIVO PRIPRAVILA: Oddelek za okolje in prostor: Marica Žen Brecelj, Irena Raspor

PRISTOJNO DELOVNO TELO  
OBČINSKEGA SVETA: Odbor za varstvo okolja in urejanje prostora

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 13. redni seji dne 28.1.2016 obravnava in sprejme:

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur.l.RS, št. 44/12, 85/15), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji ..... seji, dne ..... sprejel naslednji

## **S K L E P**

### **O DISPOZICIJI POZIDAVE ZA STANOVANJSKO GRADNJO AJDOVŠČINA – SLEJKOTI 1**

#### **1. Splošno:**

S tem sklepom se potrdi dispozicija pozidave za stanovanjsko gradnjo: Ajdovščina - Slejkoti 1, ki jo je izdelal Studio Pikaplus, Jana Hladnik Tratnik s.p., Ajdovščina, številka projekta: 26/2015, septembra 2015.

#### **2. Lokacija:**

Območje dispozicije obsega zemljišče št. 1568/84 k.o. Šturje, ki leži na SV delu mesta Ajdovščina.

Območje je na JV omejeno s potokom, na S je omejeno z nekategorizirano občinsko cesto in krajinskim parkom, na J pa z obstoječimi pozidanimi zemljišči. Celotna parcela je velika 8000 m<sup>2</sup>.

Po prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina (Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina, Ur.gl.,št. 7/97, Ur.l.RS, št. 96/04) je severni del parcele, v velikosti 1.600 m<sup>2</sup> v območju krajinskega parka: »Južni obronki Trnovskega gozda« in je opredeljen kot gozd, južni del parcele pa je opredeljen kot stavbno zemljišče.

#### **3. Zasnova:**

V območju dispozicije so načrtovane 4 prosto stoječe, eno ali dvo stanovanjske hiše, površine za ureditev gospodarske javne infrastrukture in površine, ki niso namenjene pozidavi. Dopustna je tudi gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe na območju.

Za oblikovanje objektov se uporabljajo določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (PUP).

Objekti bodo po višini K+P+M ali K+P+N+M. Maksimalna vidna višina objekta nad terenom z južne strani parcele je 8,50 m.

Oblikovanje objektov sledi arhitekturi naselja. Streha je dvokapna. Kritina je drobna (korec ali podobno). Ravna streha je dopustna na pomožnih delih objekta.

Fasade objektov so bele barve oz. v svetlih tonih. Barva fasade mora biti določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Parkirne površine za stanovalce se zagotovi znotraj posameznih lastniških parcel.

#### **4. Lega in odmiki:**

Objekti se lahko gradijo v območju gradbene meje. Gradbena meja je črta, ki jo novi objekti ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo.

Zunaj gradbene meje se lahko urejajo zunanje površine vključno z elementi prometnih površin (uvozi v garaže, zidovi zunanjih ureditev,...).

Gradnje objektov so dovoljene tudi izven gradbene meje vendar samo s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča.

Objekti so lahko postavljeni pravokotno ali vzporedno s plastnicami in se morajo čimbolj prilagajati obstoječim reliefnim danostim.

#### **4. Zunanja ureditev:**

Zunanja ureditev v zazidalnih enotah se mora čimbolj prilagajati obstoječim reliefnim danostim.

Višinske razlike se premoščajo s travnatimi brežinami, kjer to ni mogoče pa s podpornimi zidovi ali kamnitimi zložbami. Zidovi morajo biti izvedeni tako, da ne predstavljajo poudarka v prostoru in ne smejo presegati višine 1,5 m. Pri večjih višinskih razlikah se podporni zidovi izvedejo kaskadno z vmesnimi ozelenjenimi pasovi globine najmanj 1,0 m.

#### **5. Cestno omrežje:**

Predviden je skupen cestni priključek na obstoječo nekategorizirano občinsko cesto.

Dovozi na posamezne zazidalne enote se lahko locirajo poljubno vendar tako, da ne zmanjšujejo preglednost skupnega cestnega priključka. Skupen cestni priključek mora biti izdelan skladno s pogoji upravljavca in mora biti projektiran tako, da je možno nemoteno priključevanje na nekategorizirano občinsko cesto.

#### **6. Energetsko omrežje:**

Točka priključitve je omarica v bližini objekta Idrijska cesta 24b. Območje se napaja iz TP Polžev mlin. Omrežje se izvede v kabelski izvedbi. Dopustna je fazna izvedba priključevanja.

Dopustna je izvedba samooskrbe s trajnostnimi obnovljivimi viri.

#### **7. Kanalizacija:**

V območju se izvede meteorna in fekalna kanalizacija. Dopustna je izvedba tudi malih komunalnih čistilnih naprav. Odvod prečiščenih odpadnih vod iz malih čistilnih naprav preko ponikovalnic ni dopusten.

Odvajanje meteornih vod: Površinska, drenažna in prečiščena odpadna voda se odvaja v bližnji vodotok.

V zaledju objektov se skladno z dodatno geološko geomehansko raziskavo izdelata globoke drenaže, ki se jih poglubi do stika fliš – pobočni grušč. Globino drenaže se določi na podlagi dodatnih geološko geomehanskih raziskav za posamezne objekte. Zaledna voda se preko drenaže v več linijah odvaja v bližnji vodotok, ki poteka po robu parcele. Površinska voda iz utrjenih površin se v posebni liniji prav tako vodi v vodotok. Točk izpusta v vodotok je lahko več ali pa se glede na ocenjeno količino vode drenažne linije združijo in se v vodotok spustijo v eni točki.

Z izvedbo javne fekalne in meteorne kanalizacije se objekti priključujejo na javno kanalizacijsko omrežje. Projektno se potek meteorne in fekalne kanalizacije območja izvede tako, da je možen kasnejši priklop na javno fekalno in meteorno kanalizacijo.

#### **8. Vodovod:**

Območje se opremi s priključkom na javno vodovodno omrežje. Dopustna je fazna izvedba priključevanja.

#### **9. Ostala komunalna infrastruktura:**

Zbiranje odpadkov se vrši na ustaljen način – obstoječi ekološki otok v bližini.

#### **11. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:**

Za navedeno območje je bil izdelan Geološko geomehanski elaborat, ki ga je izdelala družba CORUS inženirji d.o.o., št. 99/15-101 v novembru 2015.

Pri projektiranju in izvajanju objektov, vključno z gospodarsko javno infrastrukturo, je potrebna izvedba dodatnih geološko geomehanskih raziskav, na podlagi katerih bo predvidena ustrezna stabilizacija območja in temeljenje objektov.

Skladno z rezultati se izvedejo rešitve odvodnjavanja in stabilizacije terena.

Temeljenje objektov se določi glede na rezultate dodatnih geološko geomehanskih raziskav in glede na izvedene stabilizacijske ukrepe.

Na lokaciji niso dovoljeni globoki izkopi, niti visoki nasipi. Pri snovanju objektov je potrebno slediti načelu, da z gradnjo terena ne obremenjujemo ali razbremenjujemo bistveno.

## **10. Faznost gradnje**

Pred začetkom gradnje je potrebno izvesti parcelacijo za zagotovitev posameznih lastniških parcel in izdelati načrt javne gospodarske infrastrukture, ki se lahko izvaja fazno.

V primeru fazne izvedbe gospodarske javne infrastrukture, mora biti delna izvedba usklajena z zasnovo omrežja celotnega območja in dimenzionirana glede na potrebe celotnega območja.

Posamezni objekti znotraj zazidalnih enot se gradijo po posameznih fazah neodvisno drug od drugega.

Gradnjo gospodarske javne infrastrukture v območju dispozicije pozidave bodo financirali investitorji gradenj v območju po posameznih fazah, skladno z načrtovanimi investicijami.

Medsebojne pravice in obveznosti v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč s komunalno opremo, financiranjem in prenosom komunalne opreme v last občine ter priključevanjem zgrajenih stavb na objekte in naprave bodo urejene s pogodbami o opremljanju med posameznimi investitorji in občino.

## **11. Začetek veljavnosti sklepa**

Ta sklep prične veljati s potrditvijo na Občinskem svetu Občine Ajdovščina.

Številka: 350-004/2015

Datum:

**ŽUPAN**

**Tadej BEOČANIN, l. r.**

### **GRAFIČNE PRILOGE:**

1. Prikaz obravnavanega območja
2. Lega objektov na zemljišču
3. Prometna ureditev
4. Priklučki na komunalno infrastrukturo
5. Ureditev odvodnjavanja
6. Geološka situacija (izsek iz: Geološko geomehanski elaborat, Corus inženirji d.o.o., št.proj.99/15-101, no.2015)

# GRAFIČNI PRIKAZ OBRAVNAVANEGA OBMOČJA

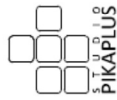
## LEGENDA

parc. št. 1568/84 k.o. Šturje  
velikost gradbene parcele: 8770 m<sup>2</sup>

MEJA ZEMLJIŠČA

OBRAVNAVANO OBMOČJE

± 0.00 = 164.00 nmv

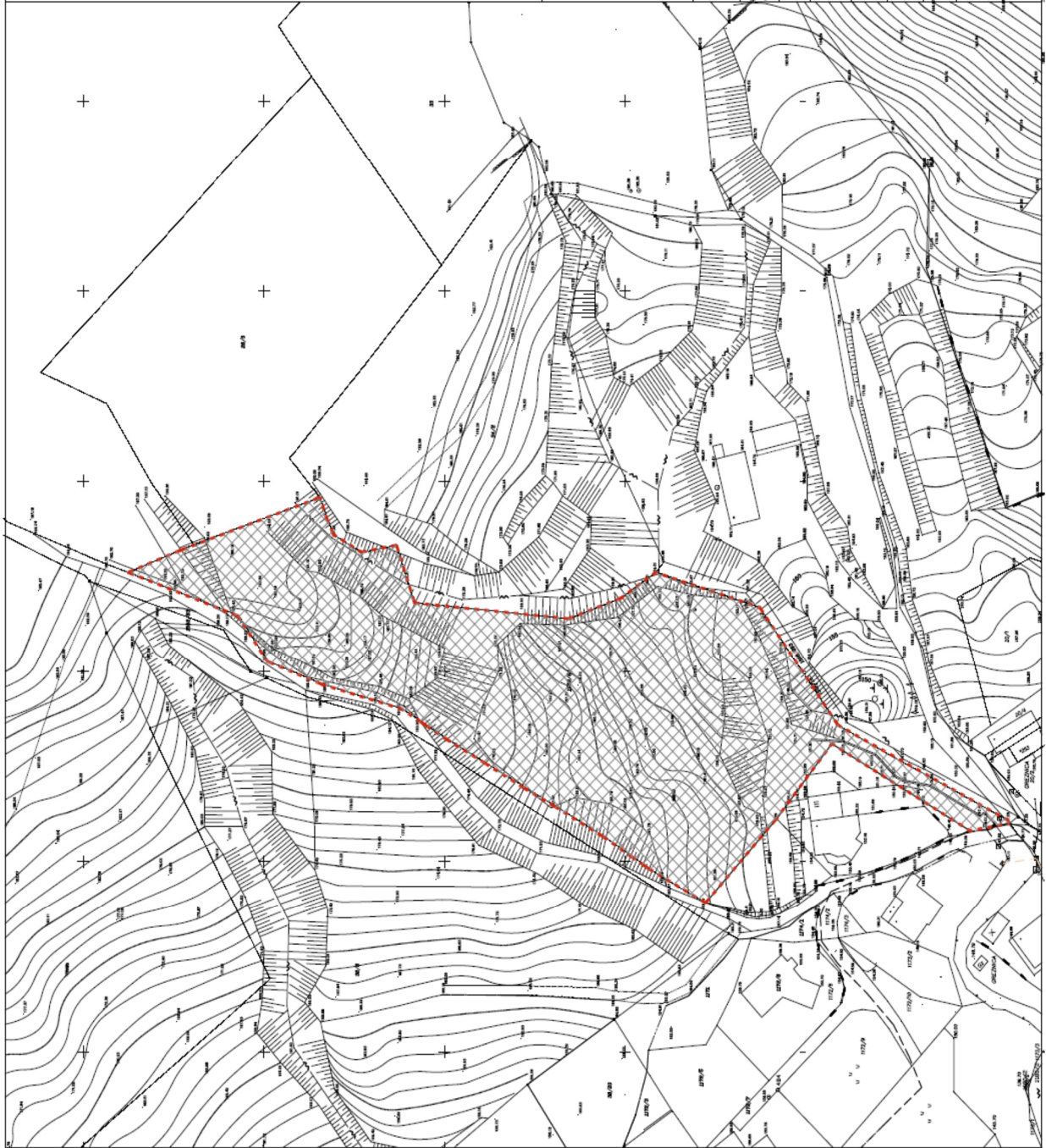


OBRAVILA:  
DISPOZICIJA POZIDAVE NAD SLEIKOTI

Investitor:  
Meta Jelincič Kodrič, Budanje 1t, 5271 Vipava  
viza inženirskiva prog. dokumentacije:  
0 - VODILNA MAPA

NOVOGRADNJA  
odgovorna vodja projekta/od. št.:  
mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.l.a./1481-A  
odgovorna projektant/od. št.:  
mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.l.a./1481-A

viza izdala:  
GRAFIČNI PRIKAZ OBRAVNAVANEGA OBMOČJA  
št. projekta:  
26-2015  
datum:  
AVGUST 2015  
št. list:  
0.8.10.1

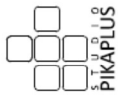


# GRAFIČNI PRIKAZ LEGE OBJEKTOV

**LEGENDA**  
parc. št.: 1568/84 k.o. Šturje  
velikost gradbene parcele: 8770 m<sup>2</sup>

- MEJA ZEMLJIŠČA
- GRADBENE PARCELE
- GRADBENA LINIJA
- PARCELACIJA

± 0.00 = 164.00 nmv



**DISPOZICIJA POZIDAVE NAD SLEKOTI**

Investitor:  
Meta Jelencič Kodrič, Budanje 1t, 5271 Vipava

vista arhitekturna in/ali dokumentacije:  
0 - VODILNA MAPA

vista gradnje:  
**NOVOGRADNJA**

odgovorna oseba in/ali projektant/ od. št.:  
mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.l.a./1481-A

odgovorna projektant/ od. št.:  
mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.l.a./1481-A

vista izdani:  
**GRAFIČNI PRIKAZ LEGE OBJEKTOV**

št. projekta: 26-2015  
datum: AVUGUST 2015  
velikost: 1:1000  
list št.: 0.8.10.2



# GRAFIČNI PRIKAZ PROMETNE UREDITVE

**LEGENDA**  
parc. št. 1568/84 k.o. Šturje  
velikost gradbene parcele: 8770 m<sup>2</sup>

- MEJA ZEMLJIŠČA
- NOVA CESTA
- OBSTOJEČA CESTA
- GRADBENA LINIJA
- PARCELACIJA

± 0.00 = 164.00 nmv



objekt:  
**DISPOZICIJA POZIDAVE NAD SLEIKOTI**

investitor:  
Meta Jelinič Kodrič, Budanje št. 5271 Vipava

vrsta izdelave in gradbeništvo:  
**0 - VODILNA MAPA**

vrsta gradnje:  
**NOVOGRADNJA**

odgovorna vodja projekta, št. št.:  
mag. JANA Hladnik TRATNIK u.d.l.a./1481-A

odgovorni projektant, št. št.:  
mag. JANA Hladnik TRATNIK u.d.l.a./1481-A

vrsta objekta:  
**GRAFIČNI PRIKAZ PROMETNE UREDITVE**

št. projekta: **26-2015**  
datum: **AUGUST 2015**  
merilo: **1:1000**  
št. list: **0.8.10.4**

Priključevanje na občinsko cesto je projektno urediti skladno s pogoji upravljalca. Doseči je potrebno varno priključevanje na cesto in omogočiti varno vožnjo obstoječim prebivalcem. V ta namen se ob občinski cesti postavijo dodatni elementi kot so prometni znaki in ogledala.



# GRAFIČNI PRIKAZ PRIKLJUČKOV NA KOMUNALNO INFRASTRUKTURU

## LEGENDA

parc. št. 1568/84 k.o. Šturje  
velikost gradbene parceli: 8770 m<sup>2</sup>

MEJA ZEMLIŠČA



OBRABNAVANE NOVE GRADBENE  
PARCELE



FEKALNA KANALIZACIJA



ELEKTRIKA



VODOVOD



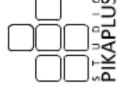
METEORNA KANALIZACIJA



EKO OTOK



± 0.00 = 164.00 nrm



OBRAČ:

DISPOZICIJA POZIDAVE NAD SLEKOTI

Investitor:

Meta Jelincič Kodrič, Budanje 1t, 5271 Vipava

vsega izdelave/priprave projekta/dokumentacije:

0 - VODILNA MAPA

vsega grafičnega:

NOVOGRADNJA

odgovorni vodja projekta/d. št.:

mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.l.a./1481-A

odgovorni projektant/d. št.:

mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.l.a./1481-A

VSEGA OBRAČA  
GRAFIČNI PRIKAZ KOMUNALNE  
INFRASTRUKTURE

št. projekta:

26-2015

skala:

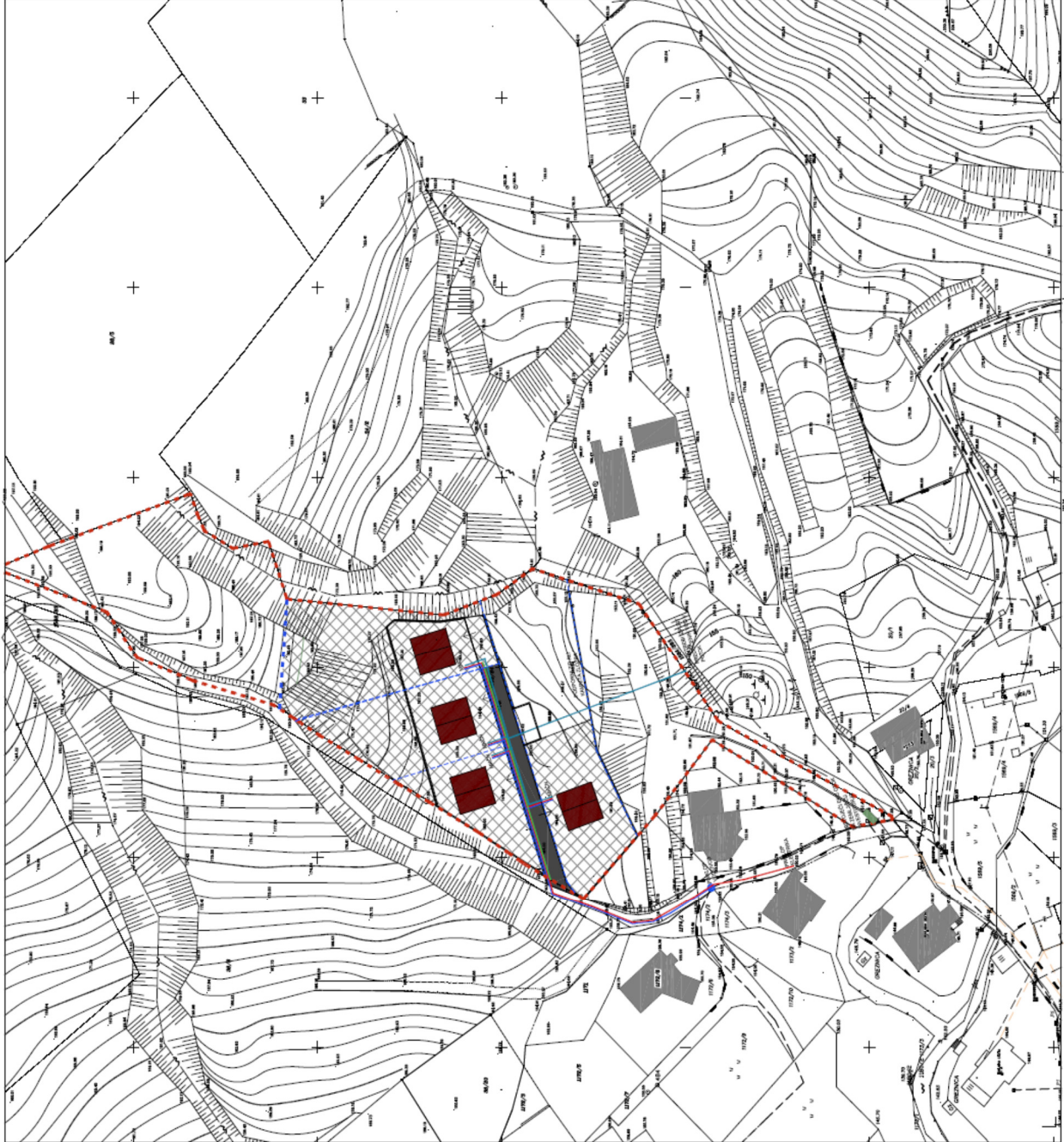
1:1000

datum:

AVGUST 2015

št. list:

0.8.10.3



# GRAFIČNI PRIKAZ UREDITVE ODVODNJAVANJA

**LEGENDA**  
parc.št. 1568/84 k.o. Šturje  
velikost gradbene parcele: 8770 m<sup>2</sup>

MEJA ZEMLJIŠČA



OBRAVNAVANE NOVE GRADBENE  
PARCELE



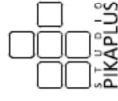
DRENAŽA



METEORNA KANALIZACIJA  
POVRŠINSKE VODE  
EKO OTOK



± 0.00 = 164.00 nmv



OPREDELBA  
DISPOZICIJA POZIDAVE NAD SLEJKOTI

INVESTICIONAR  
Mesta Jelincič Kodrič, Budanje 1t, 5271 Vipava

VRSTA PROJEKTA  
0 - VODILNA MAPA

NOVOGRADNJA

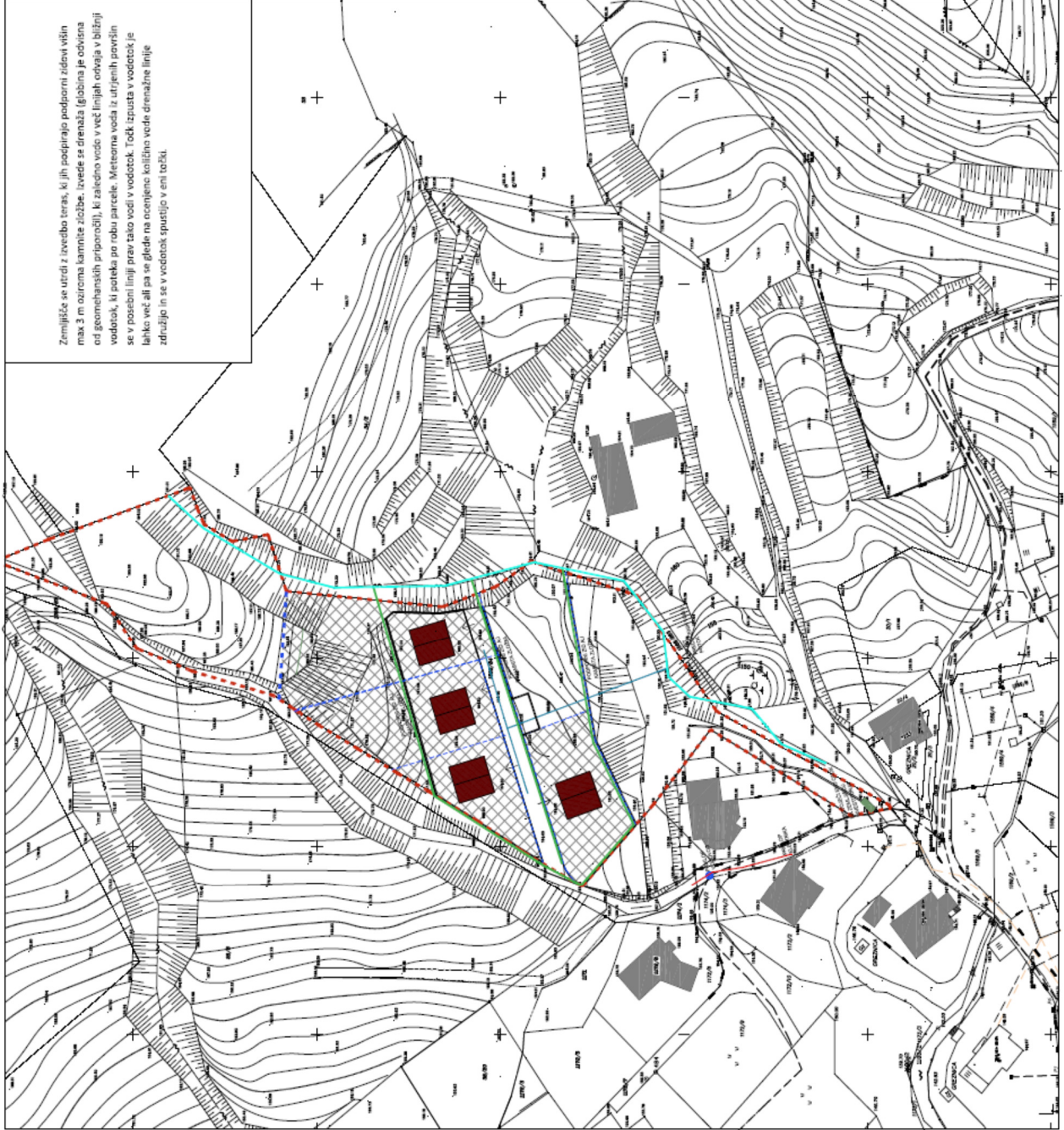
ODGOVORNI VEŠTAČ  
mag. JANA Hladnik TRATNIK u.d.l.a./1481-A

ODGOVORNI PROJEKTOVALCI  
mag. JANA Hladnik TRATNIK u.d.l.a./1481-A

GRAFIČNI PRIKAZ KOMUNALNE  
INFRASTRUKTURE

datum: 26-2015  
skala: 1:1000  
datum: AVUGUST 2015  
skala: 0.8.10.6

Zemljišče se utrdi z izvedbo teras, ki jih podpirajo podporni zidovi višin max 3 m oziroma kamnite zidobe. Izvede se drenaža (globina je odvisna od geomehaniških praportov), ki zaledno vodi v več linijah odvajanja v bližnji vodotok, ki poteka po robu parcele. Meteorna voda iz utrdjenih površin se v posodbi liniji pravi tako vodi v vodotok. Točk izpusta v vodotok je lahko več ali pa se glede na ocenjeno količino vode drenažne linije združijo in se v vodotok spustijo v eni točki.







## OBRAZLOŽITEV:

Po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Ur.l.RS št. 96/04) je obravnavano območje v poselitvenem območju mesta Ajdovščina – zajema del območja nad Slejkoti in je opredeljeno kot stavbno zemljišče.

Dispozicija pozidave Slejkoti 1- Ajdovščina je izdelana na podlagi 10. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (Ur.gl.št.1/98; Ur.l.RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Ur.l.RS, št. 96/04).

Zaradi doseganja racionalne uporabe in načrtovanega opremljanja zemljišč za gradnjo, so večja območja nezazidanih stavbnih zemljišč zazidljiva le na podlagi predhodno izdelane dispozicije pozidave.

Z dispozicijo pozidave, ki jo potrdi občinski svet in služi tudi kot podlaga za parcelacijo zemljišč za potrebe gradnje ter za izdelavo programa opremljanja, mora biti predvidena gradnja komunalne infrastrukture, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odpadkov, odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.

Predlagana dispozicija je izdelana na pobudo lastnika parcele št. 1568/84 k.o. Šturje. Parcela je velika 8.044m<sup>2</sup>, v območju stavbnih zemljišča je del parcele v velikosti 6.400m<sup>2</sup>. Severni del parcele je po prostorskem planu v območju gozda in v območju naravne znamenitosti; krajinskega parka - Južni obronki Trnovskega gozda, (Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter naravnih znamenitosti na območju občine Ajdovščina, Ur.gl.št. 4/87).

Parcela je del novih površin poselitvenega območja mesta iz leta 2004. Za širše območje je bila predvidena izdelava lokacijskega načrta, za posamezna manjša območja pa je določeno, da se urejajo na podlagi prostorsko ureditvenih pogojev (PUPa).

Ker je obravnavano območje v dokaj nagnjenem, plazovitem terenu pobočja Trnovskega gozda, je bil izdelan Geološko geomehanski elaborat (Corus inženirji d.o.o, Andraž Ceket, št.ev.proj.99/15-101, november 2015).

V elaboratu navedeni pogoji izvajanja objektov so zajeti v dispoziciji pozidave. Med drugim je navedeno, da ja za pripravo podrobnejše projektne dokumentacije (PGD,PZI) potrebna izdelava dodatnih geomehanskih raziskav in na podlagi teh se bo predvidela ustrezna stabilizacija območja in temeljenje objektov.

Tako na območju niso dovoljeni globoki izkopi in visoki nasipi. Upoštevati je potrebno načelo, da se z gradnjo bistveno terena ne obremenjuje ali razbremenjuje.

K predlogu dispozicije so bili pridobljeni vsi potrebni projektni pogoji (KSD, Elektroprimorska, Občina – ceste) in soglasje KS Ajdovščina.

*Obravnavano območje in izsek iz prostorskega plana*



Pripravila:  
Marica Žen Breclj  
Irena Raspor

**ŽUPAN**  
**Tadej BEOČANIN, I. r.**

### **Odbor za okolje in prostor:**

Odbor je predlog dispozicije pozidave v Ajdovščini – Slejkoti1 obravnaval dvakrat.

Prvič je bil na 8.seji, 14.10.2015, predstavljen osnutek dispozicije. Odbor je sklenil, da zaradi zahtevnosti terena (plazovitost, zaledne in meteorne vode) mora biti še pred nadaljnjo obravnavo izdelano Geološko poročilo, prikazana rešitev urejanja meteornih in zalednih vod ter pridobljeno mnenje krajevne skupnosti.

Predlog dispozicije, dopolnjen tudi z načrti urejanja odvodnjavanja območja, geološkim elaboratom in soglasjem KS je Odbor za okolje in prostor obravnaval na **12. seji, 12. 1. 2016, in k predlogu podal soglasje.**

Člani odbora so opozorili, da se v mora projektnih pogojih in soglasju občine k projektni dokumentaciji za vse faze in objekte navajati tudi odgovornost graditelja za odpravo vseh morebitnih poškodb, ki bi nastale zaradi gradnje (poškodbe obstoječega cestišča ali poškodbe na sosednjih objektih zaradi gradnje).