



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 3510-117/2019

Datum: 24. 2. 2020

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Sklep o dispoziciji pozidave: stanovanjska soseska Ob Hublju

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravili: Irena Raspor, Marica Žen Breclj in Jošt Černigoj, Oddelek za prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

PREDLOG:

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) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18), je Občinski svet Občine Ajdovščina na ____ seji, dne ____ sprejel

SKLEP

O DISPOZICIJI POZIDAVE: STANOVANJSKA SOSESKA OB HUBLJU

1. Dispozicija pozidave

S tem sklepom se potrdi dispozicija pozidave za stanovanjsko sosesko Ob Hublju (v nadaljnjem besedilu: dispozicija), ki jo je izdelalo podjetje Fond S d.o.o., Ižanska cesta 303, 1000 Ljubljana, številka projekta 1/2020, v februarju 2020.

Dispozicija pozidave je izhodišče za načrtovanje gradnje v obravnavanem območju in zajema določitev parcelnih meja, okvirno zasnovo infrastrukturnega omrežja ter zasnovo krajinskih elementov in javnih skupnih prostorov.

2. Območje dispozicije

Območje dispozicije obsega zemljišča parc. št. 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8 in del parc. št. 130/4, vse k. o. 2392 Ajdovščina. Parcele obsegajo površine nezazidanega stavbnega zemljišča v velikosti 3076 m².

Ureditveno območje je na jugu omejeno z obstoječim večstanovanjskim objektom, na zahodu z vodotokom Hubelj, na vzhodu z občinsko cesto in na severu pa z manjšim vodotokom. Konfiguracija obstoječega terena je pretežno ravna in rahlo pada z vzhoda proti zahodu. Največja višinska razlika med spodnjo in zgornjo koto terena je cca 0,50 m.

3. Zasnova za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje

V območju dispozicije sta načrtovana dva vila bloka: objekt A in objekt B s skupno 14 stanovanji, funkcionalne površine blokov, objekti javne gospodarske infrastrukture ter zelene površine.

Objekt A bo po številu etaž K+P+3 in višine 14,5 m, objekt B pa bo po številu etaž K+P+2 in višine 11,5 m. Oba objekta bosta delno vkopana s spodnjo etažo v teren. V višino stavbe se ne štejejo: dimniki, instalacijske naprave, sončni zbiralniki ali sončne celice, dostopi do strehe, ograje brez polnil in naprave elektronske komunikacijske infrastrukture. Strehi večstanovanjskih vila blokov bosta ravni, fasade bodo obdelane v svetlih tonih zemeljskih barv. Morebitne instalacije na objektu bodo zakrite s perforirano pločevino.

V območju dispozicije je načrtovana izgradnja pešpoti ob Hublju ter površine za pešce in kolesarje vzdolž občinske ceste oz. Ceste IV. Prekomorske.

4. Lega in odmiki

Večstanovanjska vila bloka: objekt A in objekt B se lahko gradita samo v območju znotraj gradbenih mej. Gradbena meja je črta, ki jo novi objekti ne smejo presežati, lahko pa se jo dotikajo z zunanjo linijo fasade. Objekta morata biti odmaknjena od javne ceste skladno z grafično priložo: Zazidalna situacija.

Določbe glede potrebnega odmika iz prejšnjega odstavka ne veljajo v primeru gradnje lesenih in kovinskih ograj, mejnih zidov višine do 0,5 m nad terenom, podpornih zidov,

tlakovanja, prometne in komunalne infrastrukture ter za gradnjo pod obstoječim nivojem zemljišča.

5. Zakoličba

Zakoličbene točke nove parcelacije so prikazane v grafični prilogi: Prikaz površin za gradnjo. Dopustna so manjša odstopanja od zakoličbenih točk pod pogojem, da se s spremembo ne onemogoči načrtovanih ureditev.

6. Zunanja in krajinska ureditev

Zunanja ureditev objektov se višinsko prilagaja obstoječi in predvideni cestni infrastrukturi ter pešpoti ob Hublju in je prikazana v grafični prilogi: Situacija urbane ureditve.

Na vzhodu se vzdolž občinske ceste, kjer so načrtovani zelenica, kolesarska steza in pločnik, uredijo trije utrjeni dovozi na parkirišča večstanovanjskih objektov. Parkirna mesta bodo utrjena, na vsaka 2 – 3 parkirna mesta je predviden zatravljen pas širine cca 1,15 m z drevesom. Na površinah parkirišč je skupno predvidenih 14 dreves.

Na zahodu je vzdolž vodotoka Hublju načrtovana pešpot s posameznimi klopmi za druženje v zelenem obrežnem pasu. Med pešpotjo in večstanovanjskimi objekti je predvidena zasaditev nižje vegetacije.

Na severnem delu se oblikuje manjša zelenica z najmanj 6 drevesi, kjer je predvidena ureditev manjšega otroškega igrišča ali zunanjih rekreacijskih površin s klopmi za druženje. Območje urejanja se zaključi s povezovalno pešpotjo ob meteornem odvodniku na skrajnem severnem delu območja.

Zasaditev širšega območja se po robovih izvede z avtohtonim zelenjem, znotraj stanovanjske soseske se, z določenimi elementi kot so drevored in urejeno urbano zelenje, skuša območju dati mestni karakter. V največji možni meri se poskuša obnoviti odstranjeno vegetacijo.

7. Infrastruktura

Zasnova komunalne opreme je prikazana v grafični prilogi: Situacija komunalne ureditve.

Prometna infrastruktura:

- Območje dispozicije se s tremi priključki prometno priključuje na kategorizirano lokalno cesto LC 001 211 Ajdovščina - Brod. Priključke na to cesto je potrebno izvesti tako, da se zagotovi preglednostni trikotnik.
- Priključki morajo biti urejeni tako, da se prepreči odtok površinskih voda na vozišče javne ceste.
- Parkirne površine za potrebe stanovalcev in njihovih obiskovalcev se mora zagotoviti znotraj gradbenih parcel.

Vodovod:

- Objekt se priključuje na javni vodovod, ki poteka vzdolž občinske ceste, nova vodomerna jaška bosta locirana na območju dispozicije.

Kanalizacija odpadnih voda:

- Fekalne vode se bodo vodile iz objektov na dveh mestih in se priklapljale v kolektor javne kanalizacije.
- Meteorne vode se bodo vodile v kolektor meteorne kanalizacije.
- Meteorne odpadne vode s parkirišč se bodo prečiščene v ustrezno dimenzioniranem maščobolovilcu odvajale v obstoječ kolektor meteorne kanalizacije. Meteorne vode posameznega objekta bodo vodene v svoj jašek, vse bo potekalo na parceli 130/5 k. o. Ajdovščina.

Elektroenergetska infrastruktura:

- Objekt bo priključen na obstoječo elektroenergetsko omrežje.

Odpadki:

- Obstoječ ekološki otok se z novo prometno ureditvijo premakne proti jugu, na severni strani gradbene parcele se predvidi nov ekološki otok v bližini dovoza na parkirišče.

Telekomunikacijska infrastruktura:

- Izveden bo priključek na obstoječe telekomunikacijsko omrežje iz obstoječega jaška na južni strani objekta.

Plinovodna infrastruktura:

- Objekta bosta priključena na zemeljski plin, ki poteka po občinski cesti.

8. Odstopanja

Dopustna so odstopanja od zasnove gospodarske javne infrastrukture, če gre za tehnične rešitve, ki so primernejše iz tehničnega ali okoljevarstvenega vidika oz. da načrtovana gradnja ni izvedljiva z zemljiško pravnih vidikov.

Predvideni večstanovanjski objekti so lahko manjši od načrtovanih objektov po dispoziciji pozidave.

9. Faznost gradnje

Pred začetkom gradnje območju dispozicije se:

- izvede parcelacija za zagotovitev javnih površin,
- izvede parcelacija za načrtovano gradnjo,
- izdelava načrt gospodarske javne infrastrukture in priključkov na obstoječe omrežje.

Gospodarska javna infrastruktura se lahko izvede v celotnem obsegu naenkrat oziroma fazno glede na trenutni obseg načrtovane pozidave. V primeru fazne izvedbe gospodarske javne infrastrukture, mora biti delna izvedba usklajena z zasnovo omrežja celotnega območja dispozicije in dimenzionirana glede na potrebe celotnega območja.

10. Prenehanje veljavnosti

Z dnem uveljavitve tega sklepa preneha veljati Sklep o dispozicije pozidave: večstanovanjski objekt Ob Hublju, št. 3502-29/2008, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 30. seji dne 2. 6. 2009.

11. Začetek veljavnosti sklepa

Ta sklep prične veljati, ko ga sprejme Občinski svet Občine Ajdovščina.

Številka: 3502-29/2008

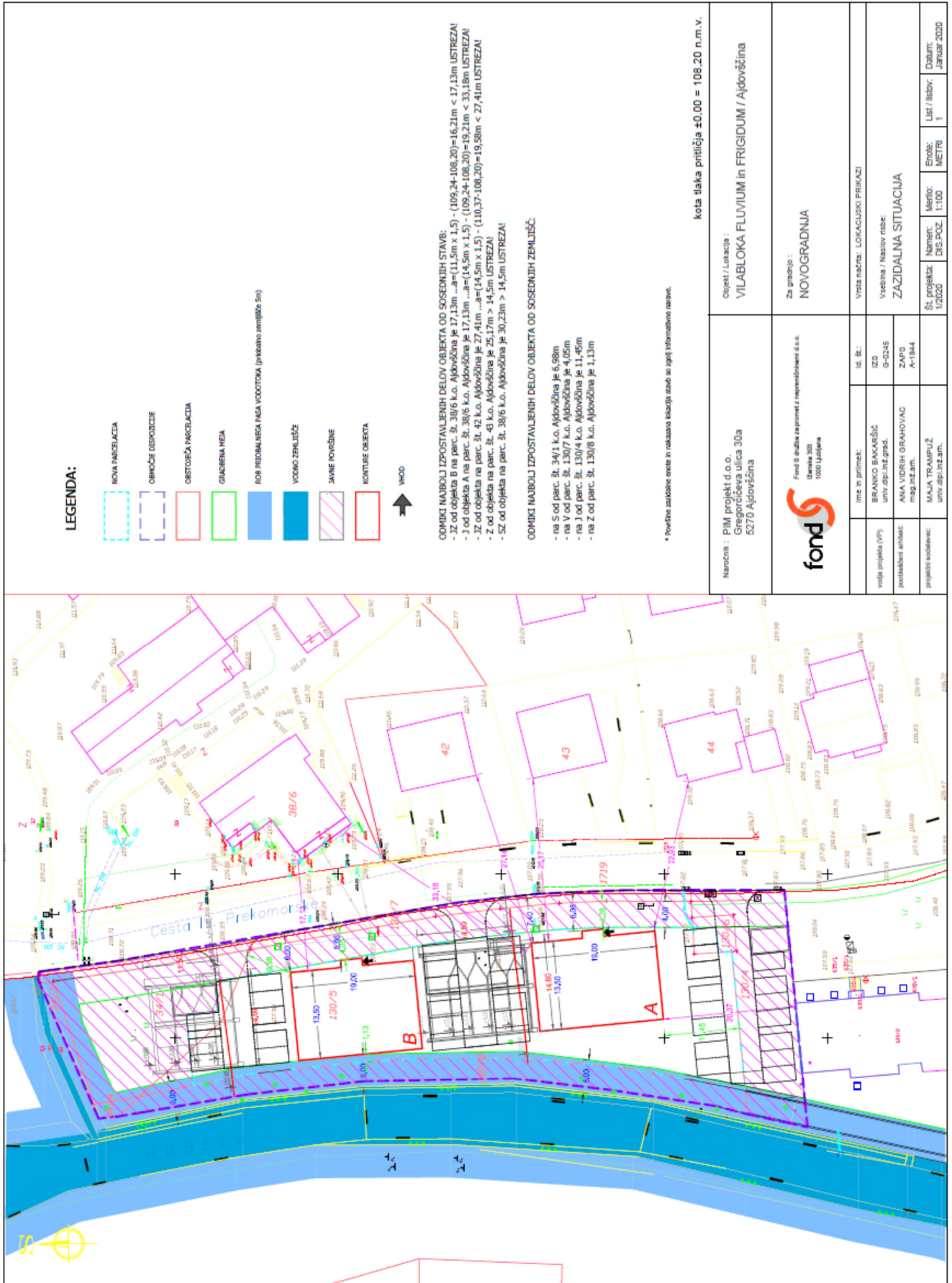
Datum:

Tadej Beočanin
župan

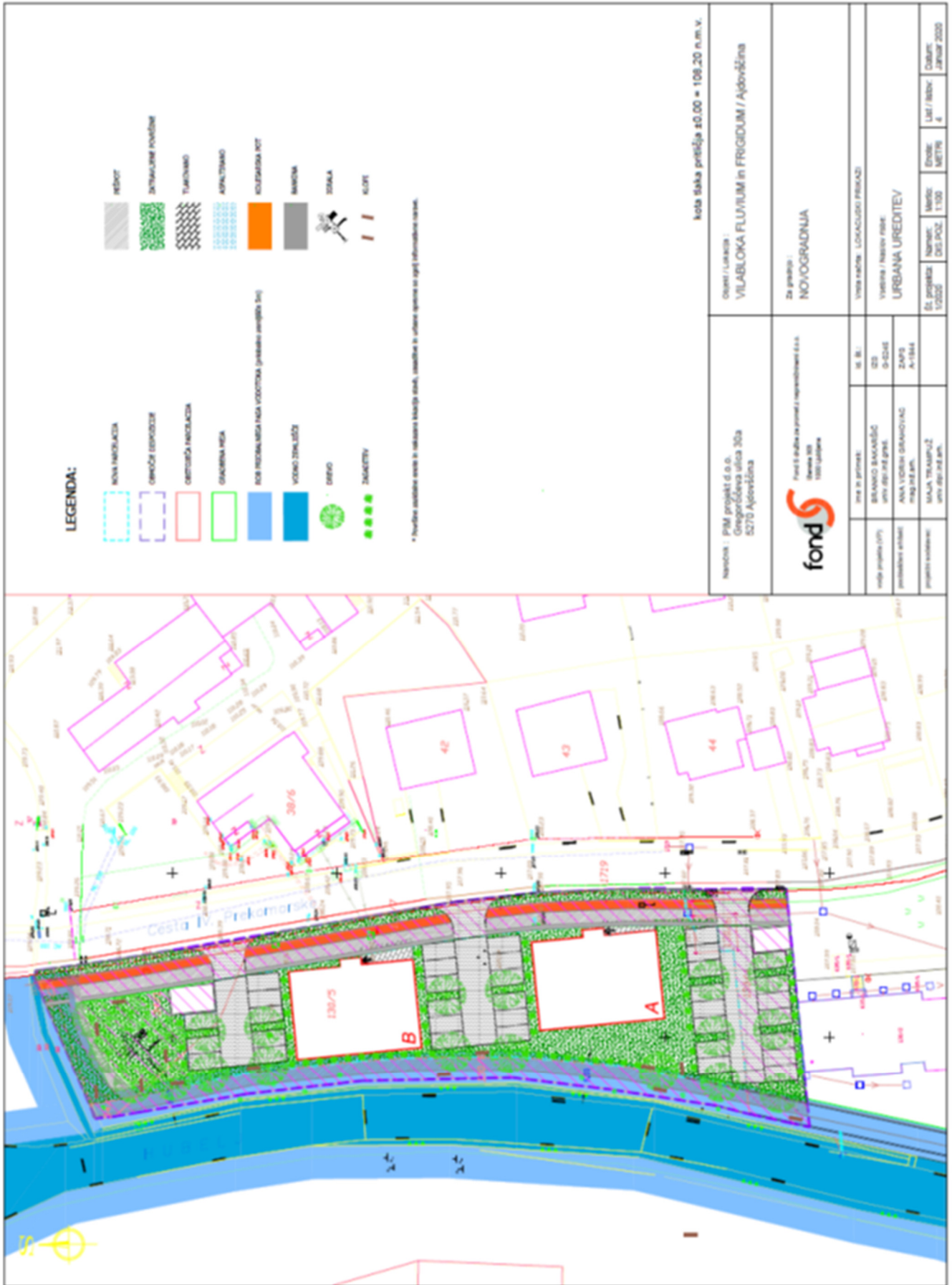
Priloge:

1. Zazidalna situacija,
2. Situacija urbane ureditve
3. Situacija komunalne ureditve
4. Prikaz površin za gradnjo

Zazidalna situacija



Situacija urbane ureditve



LEGENDA:

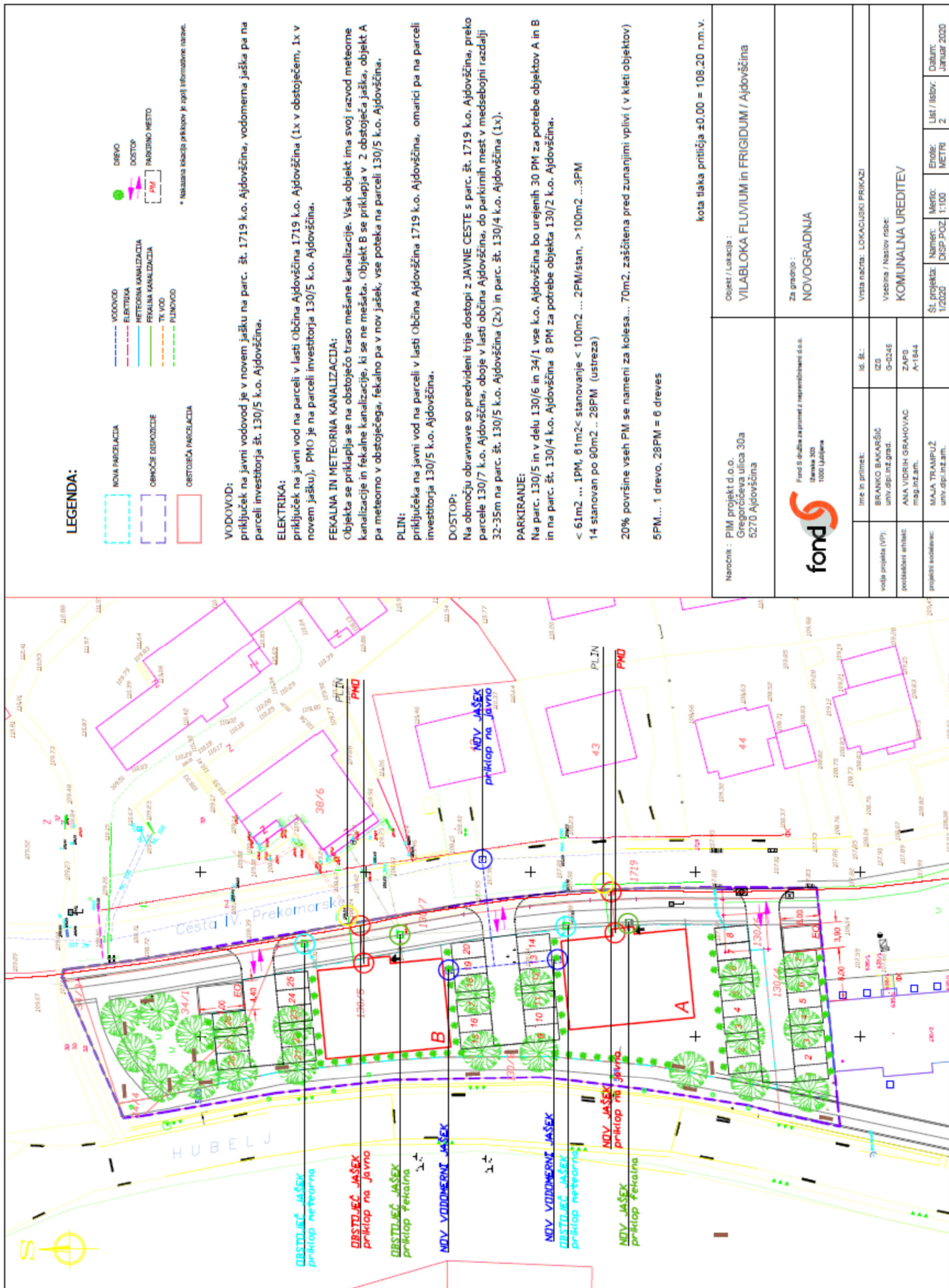
- | | | | |
|--|--|--|----------------------|
| | NOVA POMOČNA | | VEŠTOČ |
| | OBMOČJE DOPROJEZIJ | | OSTANOVANJE POVIŠINE |
| | OSTANOVANJE FUNKCIONALNA | | FUNKCIONALNO |
| | GRANICNA MEJA | | OPRANITVENO |
| | NOB POMOČNA MEJA (VODOTOKOVA / POKRIVALNO VARNOSTNA STI) | | KOLEKTORSKA JAMOTA |
| | VIDNO ZNAČILO | | BARVNA |
| | DRVEJO | | OSTRINA |
| | ZNAČITIV | | OSTRINA |
| | | | OSTRINA |
| | | | OSTRINA |

* Površine označene rdečo in modro sivo označuje stavba, označene in urbane opreme na zgornji informacijski kartici.

kota šaka prešlje ±0.00 = 108.20 n.m.v.

Naziv: PRM projekt d.o.o. Gornjokranjska ulica 30a 8270 Ajdovščina		Vrsta / Lokacija: VILABLOKA FLUVIUM in FRIGIDUM / Ajdovščina	
fond		Za projekt: NOVOGRADNJA	
vrsta in priimek: BRANICO BRANKOVIČ ulica 48B/148 PRM		vrsta in naziv firme: URBANA UREDITEV	
projektovalec/izbrani: ANA VIDELIN GRAMOCIČ ulica 18B/148 PRM		vrsta in naziv firme: URBANA UREDITEV	
projektno vodstvo: MAJA TRAMBUZ ulica 48B/148 PRM		vrsta in naziv firme: URBANA UREDITEV	
št. št. št.: 100/2020		št. št. št.: 100/2020	
datum: 10.06.2020		datum: 10.06.2020	

Situacija komunalne ureditve



LEGENDA:

- NOVA PARCELACIJA
- VODOVOD
- ELEKTRIKA
- METEORNA KANALIZACIJA
- FEKALNA KANALIZACIJA
- TK VOD
- PUNOVOD
- OBMOČJE DISPOZICIJE
- OBSTOJEČA PARCELACIJA
- DREVO
- DOSTOP
- PARKIRNO MESTO
- P.M.

* Nakazna kacija priklopov je zgolj informativne narave.

VODOVOD:
priključek na javni vodovod je v novem jašku na parc. št. 1719 k.o. Ajdovščina, vodomerna jaška pa na parceli investitorja št. 130/5 k.o. Ajdovščina.

ELEKTRIKA:
priključek na javni vod na parceli v lasti Občina Ajdovščina 1719 k.o. Ajdovščina (1x v obstoječem, 1x v novem jašku), PMO je na parceli investitorja 130/5 k.o. Ajdovščina.

FEKALNA IN METEORNA KANALIZACIJA:
Objekta se priklapja se na obstoječo traso mešane kanalizacije. Vsak objekt ima svoj razvod meteoarne kanalizacije in fekalne kanalizacije, ki se ne mešata. Objekt B se priklapja v 2 obstoječa jaška, objekt A pa meteoarno v obstoječega, fekalno pa v nov jašek, vse poteka na parceli 130/5 k.o. Ajdovščina.

PLIN:
priključka na javni vod na parceli v lasti Občina Ajdovščina 1719 k.o. Ajdovščina, omarici pa na parceli investitorja 130/5 k.o. Ajdovščina.

DOSTOP:
Na območju obravnavane so predvideni trije dostopi z JAVNE CESTE s parc. št. 1719 k.o. Ajdovščina, preko parcele 130/7 k.o. Ajdovščina, oboje v lasti občina Ajdovščina, do parkirnih mest v medsebojni razdalji 33-35m na parc. št. 130/5 k.o. Ajdovščina (2x) in parc. št. 130/4 k.o. Ajdovščina (1x).

PARKIRANJE:
Na parc. 130/5 in v delu 130/6 in 34/1 vse k.o. Ajdovščina bo urejenih 30 PM za potrebe objektov A in B in na parc. št. 130/4 k.o. Ajdovščina 8 PM za potrebe objekta 130/2 k.o. Ajdovščina.

< 61m² ... 1PM, 61m²< stanovanje < 100m² ... 2PM/stan. >100m² ... 3PM
14 stanovan po 80m² ... 28PM (ustreza)

20% površine vseh PM se nameni za kolesa ... 70m², zaščitena pred zunanjiimi vplivi (v kleti objektov)
5PM ... 1 drevo, 28PM = 6 dreves

kota itaka pritičja ±0,00 = 108,20 n.m.v.

Narčnik: PIM projekt d.o.o. Gregorčičeva ulica 30a 5270 Ajdovščina		Opis / Lokacija: VILABLOKA FLUVIUM in FRIGIDUM / Ajdovščina	
Za gradnjo: NOVOGRADNJA		kota itaka pritičja ±0,00 = 108,20 n.m.v.	
Fond št. države za promet z nepremičnostmi d.o.o. Utrška 303 1000 Ljubljana		Vrsta načrta: LOKALNO POKAZI	
ime in priimek:	id. št.:	Vrsta / Naslov ribe:	
BRANKO BAKARŠIČ	828	G-0245	
univ.dipl.inž.grad.		ZAPS	
ANJA UČURIN GRADHOVAC	A-1944	KOMUNALNA UREDITEV	
mag.raz.dam.			
projektni sodobnik:	MAJA TRAMPUŽ	univ.dipl.inž.am.	
št. projekta:	DSP-POZ	1:100	
št. projekta:	1/2020	imeno:	METRI
		datum:	Januar 2020

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj

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 del poselitvenega območja mesta Ajdovščina in po urbanistični zasnovi sodi v območje športnih in rekreacijskih ter zelenih površin mesta. Območje vodotoka Hubelj se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (Ur. glasilo, št. 1/98; Ur. l. RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12, v nadaljevanju: Odlok o PUP) in zajema celotno območje Hublja od izvira do južnega roba ureditvenega območja mesta. Do izdelave posebnih načrtov so dovoljene le rekonstrukcije in obnove obstoječega stavbnega sklada, novi posegi niso dovoljeni.

Na podlagi 10. člena Odloka o PUP so, zaradi doseganja racionalne rabe in načrtovanja opremljanja zemljišč za gradnjo, 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 odplak, odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.

Sklep o dispozicije pozidave: večstanovanjski objekt Ob Hublju je sprejel Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 30. seji dne 2. 6. 2009 pod št. 2302-29/2008.

2. Razlogi za sprejem in cilji

Na podlagi sprejete dispozicije je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-52/2010-47-V z dne 9.7.2013 za novogradnjo zahtevnega objekta – večstanovanjske stavbe, vendar takratni investitor zaradi gospodarske krize z investicijo ni nadaljeval. Nov investitor načrtuje drugačno pozidavo območja, ki je vsebovana v predlaganem sklepu. S sprejetjem predlaganega sklepa bo prenehal veljati Sklep o dispozicije pozidave: večstanovanjski objekt Ob Hublju, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 30. seji dne 2. 6. 2009 pod št. 2302-29/2008.

Na predlagani sklep je podala pozitivno mnenje Krajevna skupnost Ajdovščina z dne 10. 2. 2010.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema

Sprejem predlaganega sklepa bo omogočil pozidavo nezazidanih gradbenih parcel v območju dispozicije. Imel bo finančne in druge posledice, ker bo omogočil komunalno opremljanje in pozidavo območja.

Pripravila:
Irena Raspor
Marica Žen Breclj
Jošt Černigoj

Tadej Beočanin, l.r.
župan