



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 12. seji, dne 5. 3. 2020 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 presegati, lahko pa se jo dotikajo z zunanjo linijo fasade. Objekta morata biti odmaknjena od javne ceste skladno z grafično prilogo: 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 zaključuje 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

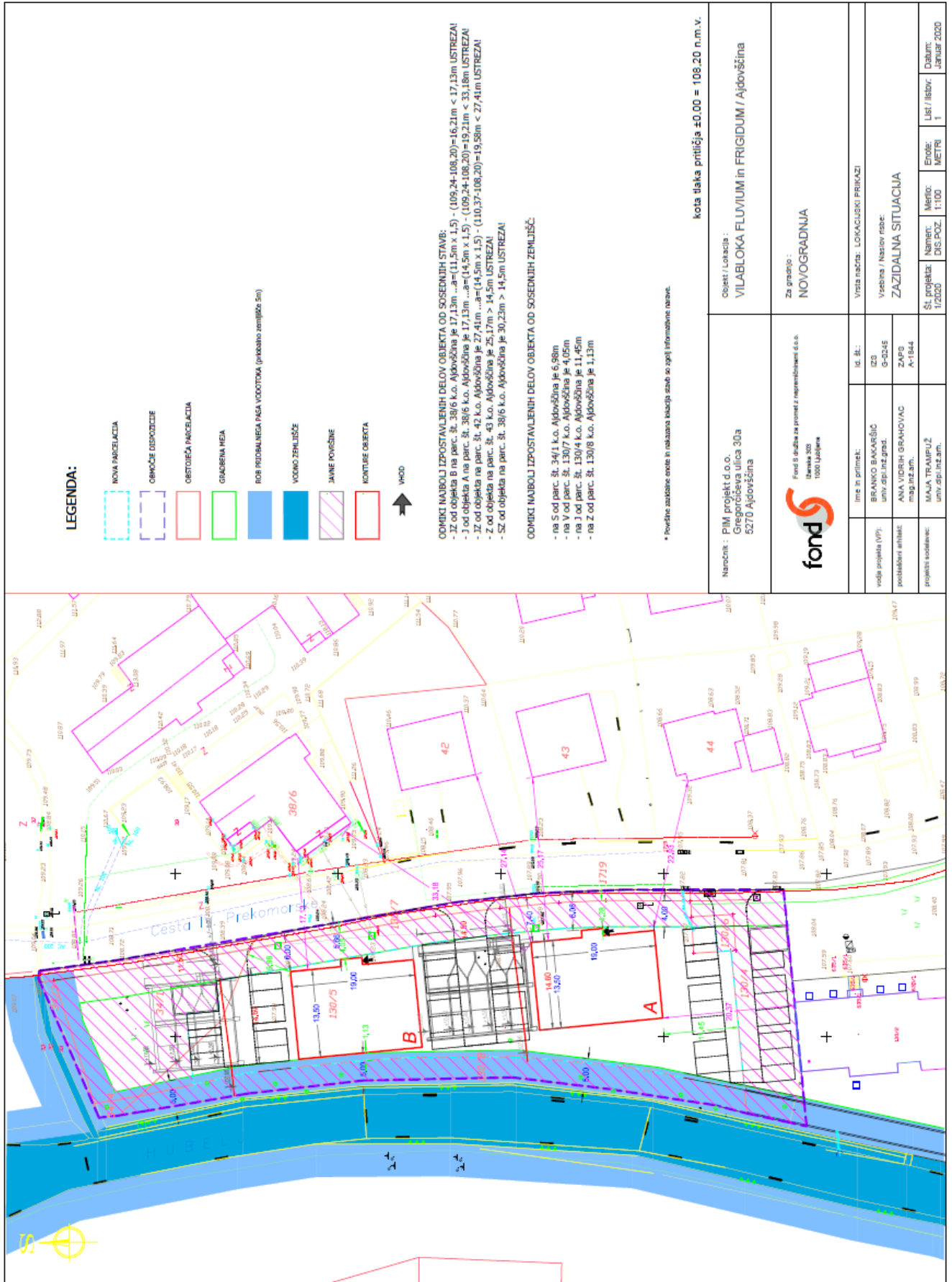
Datum: 9. 3. 2020

Tadej Beočanin
župan

Priloge:

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

Zazidalna situacija



LEGENDA:

- NOVA PARCELAČIA
- OBNOVE DISPOZICIJE
- OBSTOJEČA PARCELAČIA
- GRABERNA MEJA
- NOB PRIDOBALNEGA PAGA VODOTOKA (približno zemljište 5m)
- VODNO ZEMLJIŠČE
- JAVNE POKVIŠNE
- KONTURE OBJEKTA
- VHOD

COMIKI NAJBOLJI IZPOSTAVLJENIH DELOV OBJEKTA OD SOSEDNIH STAVB:

- JZ od objekta B na parc. št. 38/6 k.o. Ajdovščina je 17,13m ...a=(11,5m x 1,5) - (109,24-108,20)=16,21m < 17,13m USTREZAJ
- J od objekta A na parc. št. 38/6 k.o. Ajdovščina je 17,13m ...a=(14,5m x 1,5) - (109,24-106,20)=19,21m < 33,18m USTREZAJ
- JZ od objekta na parc. št. 42 k.o. Ajdovščina je 27,41m ...a=(14,5m x 1,5) - (110,37-108,20)=19,58m < 27,41m USTREZAJ
- Z od objekta na parc. št. 43 k.o. Ajdovščina je 25,17m > 14,5m USTREZAJ
- SZ od objekta na parc. št. 38/6 k.o. Ajdovščina je 30,23m > 14,5m USTREZAJ

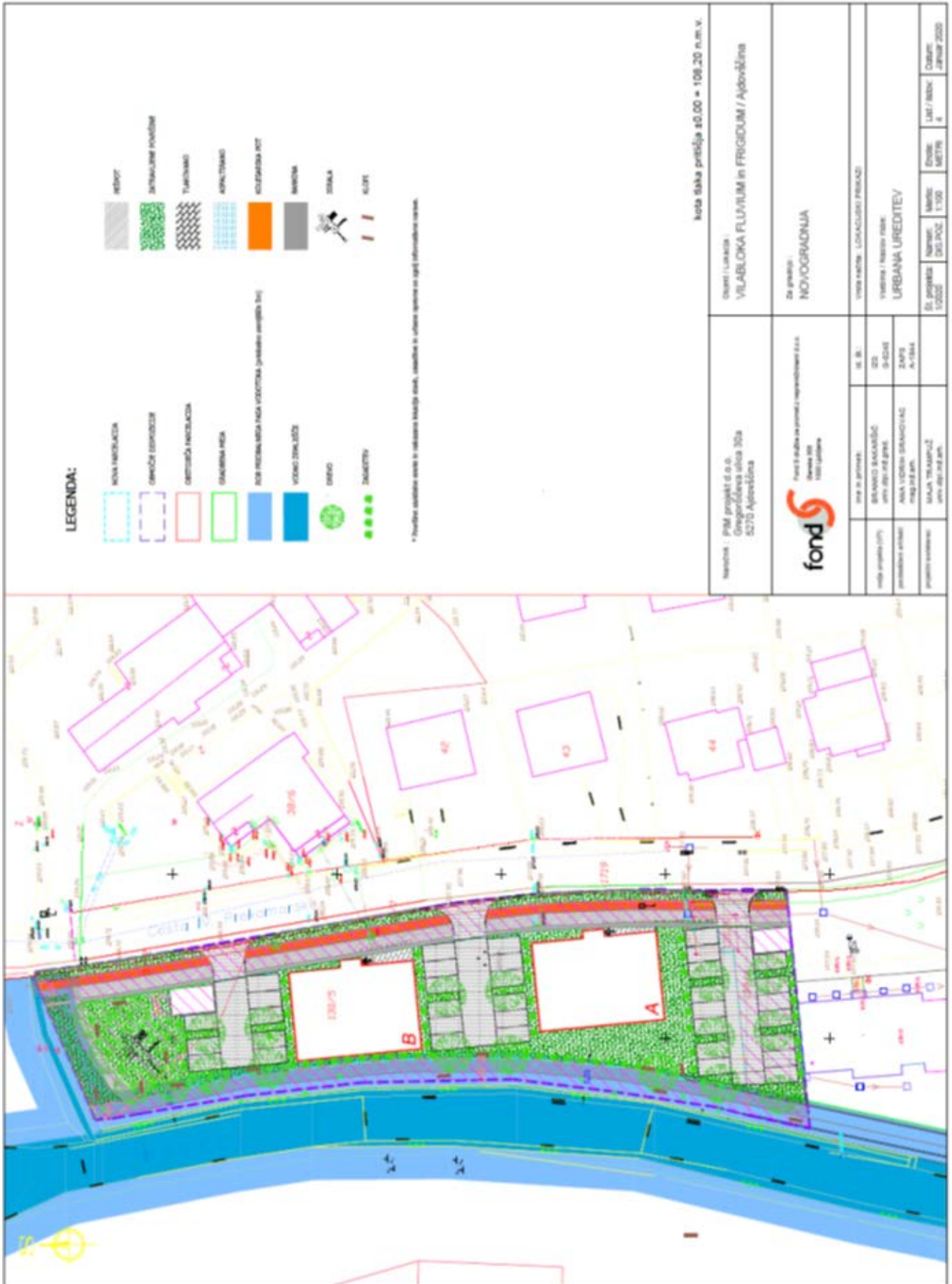
COMIKI NAJBOLJI IZPOSTAVLJENIH DELOV OBJEKTA OD SOSEDNIH ZEMLJIŠČ:

- na S od parc. št. 34/1 k.o. Ajdovščina je 6,98m
- na Y od parc. št. 130/7 k.o. Ajdovščina je 4,05m
- na J od parc. št. 130/4 k.o. Ajdovščina je 11,45m
- na Z od parc. št. 130/8 k.o. Ajdovščina je 11,13m

* Površine zastolne enote in razdalne skladaj z oznaki informativne narave.

<p style="text-align: right;">kota tlaka pritličja ±0.00 = 108.20 n.m.v.</p>	
Nazovna: PIM projekt d.o.o. Gregorčičeva ulica 30a 5270 Ajdovščina	<p>Objekt / Lokacija: VILABLOKA FLUVIUM in FRIGIDUM / Ajdovščina</p>
<p>Za gradnjo: NOVOGRADNJA</p>	
<p>Nazov: Fond 6 d.o.o. Blevska 30B 1000 Ljubljana</p>	<p>Vrsta računa: LOKACIJSKI PRIKAZI</p>
<p>Ime in priimek: BRANCO BAKARČIČ univ.zpi.int.grad.</p>	<p>Id. št.: B2 G-0345</p>
<p>vodje projekta (VP): posodiščni arhitekt: projektni sodalstvo:</p>	<p>Vsebina / Naslov risa: ZAZIDALNA SITUACIJA</p>
<p>projektni sodalstvo: univ.zpi.int.grad.</p>	<p>ZAPS A-1844</p>
<p>Št. projekta: 1/2020</p>	<p>Namen: DIS.POZ.</p>
<p>Enote: METRI</p>	<p>Merilo: 1:100</p>
<p>Datum: Januar 2020</p>	<p>Let / listov: 1</p>

Situacija urbane ureditve



LEGENDA:

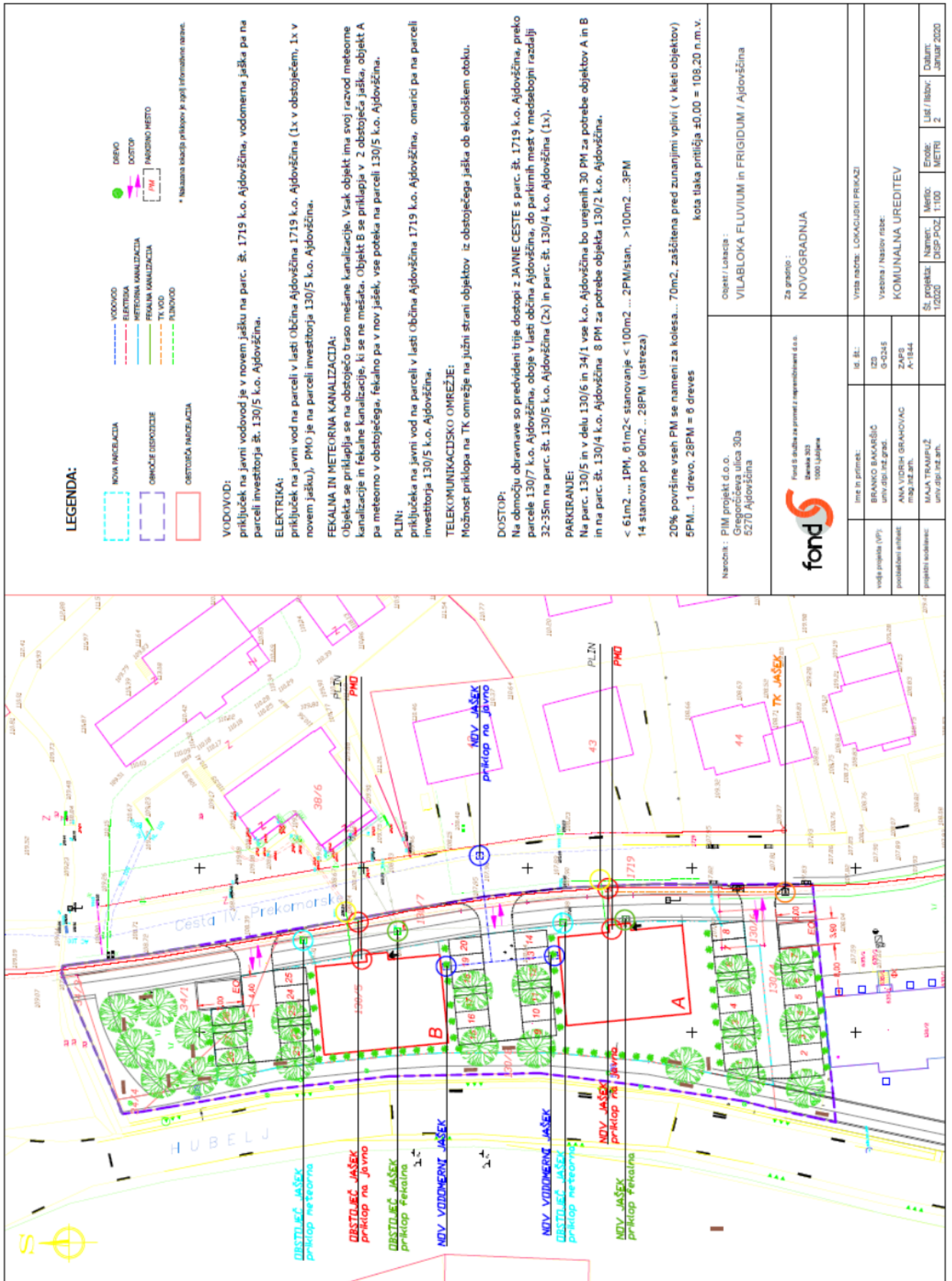
- | | | | |
|--|---|--|--------------------|
| | NOVA FUNDACIJA | | TRAVNIŠKO POKRILJE |
| | ODNOVAJENA FUNDACIJA | | TRAVNIŠKO POKRILJE |
| | ODNOVAJENA FUNDACIJA | | TURFNIŠKO |
| | ODNOVAJENA NEGA | | APNALTIVNO |
| | NOVA FUNDACIJA NEGA VEŠTOČENJA (prikazano sponzorsko) | | KOLPARNIŠKO |
| | VEŠTOČENJA NEGA | | MAKOVNA |
| | DRVEJO | | PEŠAK |
| | TRAVNIŠKO | | KOLEV |

* Površina označena s črno in rdečo označuje obstoječa, označena s rumeno sponzorsko in sivi informativno stanje.

kota štaka prejšnja ±0.00 = 106.20 n.m.v.

Naziv: PRM projekt d.o.o. Gregorčičeva ulica 30a SI-1000 Ljubljana		Vrsta: URBANA VILABLOKA FLUVIUM in FRIGIDUM / Ajlovična	
fond		Za gradnjo: NOVOGRADNJA	
Vrsta in priručnik: SKLADNO S KAZALO VARNOSTNEGA PROJEKTA URBANE PREDSTAVITVE		Vrsta: URBANA URBANA UREDITEV	
Projektovalec: PRM projekt d.o.o.		Datum: APRIL 2020	

Situacija komunalne ureditve



LEGENDA:

- NOVA INKAZIJA:
 - OBNOVA INKAZIJA:
 - VODOVOD:
 - ELEKTRO:
 - METEORNA KANALIZACIJA:
 - FEKALNA KANALIZACIJA:
 - TK VOD:
 - PLINOVOD:
 - DEVIJO: ●
 - DOSTOP: +
 - PROJEKCIJSKO MESTO: PM
- * Nakazna idejna priklopa je zgolj informativne narave.

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

ELEKTRIKA:
Prikluček na javni vod na parceli v lasti občine 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 priklopa se na obstoječo traso mešane kanalizacije. Vsak objekt ima svoj razvod meteorne kanalizacije in fekalne kanalizacije, ki se ne mešata. Objekt B se priklopa v 2 obstoječa jaška, objekt A pa meteorno v obstoječega, fekalno pa v nov jašek, vse poteka na parceli 130/5 k.o. Ajdovščina.

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

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE:
Možnost priklopa na TK omrežje na južni strani objektov iz obstoječega jaška ob ekološkem otoku.

DOSTOP:
Na območju obravnave so predvideni trije dostopi z JAVNE CESTE s parc. št. 1719 k.o. Ajdovščina, preko parcele 130/7 k.o. Ajdovščina, oboje v lasti občine Ajdovščina, do parkirnih mest v medsebojni razdalji 32-35m 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 130/5 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/istan, > 100m² ... 3PM
14 stanovanj po 80m² ... 28PM (ustreza)

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

kota tlaka pritilja ±0,00 = 108,20 n.m.v.

Narocnik : PIM projekt d.o.o. Gregorčičeva ulica 30a 6210 Ajdovščina		Obrazložitev : VILABLOKA FLUVIUM in FRIGIDUM / Ajdovščina	
fons Fond s službo za projektiranje in upravljanje d.o.o. Bianka 323 1000 Ljubljana		Za gradnjo : NOVOGRADNJA	
ime in priimek:	id. št.:	Vrsta načrta: LOKALNI PARIKAZI	
BRANKO BAKAŠIČ univ.dipl.inž. grad.	GD G-0245	Vzpostavna / Nazov risbe:	
ANJA VIDRIH GRAHOVAC inž. dipl. inž. arh.	ZAFS A-1844	KOMUNALNA UREDITEV	
projektni sodalnik:	MAJA TRAMPUŽ univ.dipl.inž. arh.	Št. projekta:	12020
Namen:	DISP. POZ. 1:100	Enote:	METRI
Datum:	Januar 2020		

Prikaz površin za gradnjo

