

Predlagatelj:
TADEJ BEOČANIN
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 22.11.2016

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA:	SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE ZA ZDRAVSTVENO TURISTIČNI CENTER POTOČE - PREDLOG SKLEPA
GRADIVO PRIPRAVIL:	Oddelek za okolje in prostor: Marica Žen Brecelj in Irena Raspor
PRISTOJNO DELOVNO TELO OBČINSKEGA SVETA:	Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 19. redni seji dne 15.12.2016 obravnava in sprejme naslednji sklep:

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 10. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Uradno glasilo. št. 1/98, Uradni list RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Uradni list RS, št. 96/04) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12 in 85/15), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji seji, dne sprejel naslednji

S K L E P

O DISPOZICIJI POZIDAVE ZA ZDRAVSTVENO TURISTIČNI CENTER POTOČE

1. DISPOZICIJA POZIDAVE

Potrdi se Dispozicija pozidave za Zdravstveno turistični center Potoče (v nadaljevanju: ZTC Potoče), ki jo je izdelal biro Arhi-studio Krapež d.o.o., Vipavska cesta 2d, Ajdovščina, štev. projekta P221/2016, november 2016, za investitorja CA Invest d.o.o., Tovarniška cesta 4a, 5270 Ajdovščina.

Dispozicija pozidave je izhodišče za načrtovanje gradnje v obravnavanem območju in zajema določitev gradbenih parcel, javnih površin, infrastrukturnega omrežja in zelenih površin.

2. OBMOČJE DISPOZICIJE

Dispozicija pozidave obsega območje na severnem robu naselja Potoče. Pripravljena je v skladu z določili drugega odstavka 10. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/98, Uradni list RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Uradni list RS, št. 96/04, v nadaljevanju: Odlok o PUP).

Območje dispozicije je na zahodni strani omejeno z javno cesto, na vzhodni strani s potokom, na južni strani z robom naselja Potoče in na severni strani s kmetijskimi zemljišči.

Dispozicija pozidave obsega območje parcel številka 751/12, 751/13 in 744, vse k.o. Kamnje. Površina območja dispozicije pozidave znaša 1,82 ha.

3. ZASNOVA UREDITVE

V območju dispozicije so načrtovane tri prosto stoječe eno ali dvo stanovanjske hiše, večji zdravstveno turistični objekt (objekt ZTC – 12111), površine za ureditev gospodarske javne infrastrukture in površine, ki niso namenjene pozidavi.

Dovoljena največja etažnost je klet, pritličje in nadstropje ali mansarda za stanovanjske objekte in klet, pritličje, dve etaži in mansarda za objekt zdravstveno turističnega centra. Dopustna smer strešnih slemen je v smeri daljše stranice objekta. Faktor zazidanosti je največ 40%.

Dopustna je tudi gradnja enostavnih, nezahtevnih za lastne potrebe prebivalcev v tem območju. Parkirne površine za potrebe stanovalcev v območju je potrebno zagotoviti znotraj zazidalnih enot.

Fasade stanovanjskih objektov so bele oziroma svetlih pastelnih tonov. Nasičene barve fasade ali fasadnih elementov so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presežati 20% površine posamezne fasade. Barve fasade morajo biti enoznačno določene v projektu za gradbeno dovoljenje.

Za oblikovanje objektov se uporabljajo določila Odloka o PUP.

4. LEGA IN ODMIKI

Objekti, ki niso parterna ureditev, se lahko gradijo samo v območju znotraj gradbene meje, ki so prikazane v risbi št. 2: Situacija parcelacije.

Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

Zunaj gradbene meje se lahko urejajo zunanje površine vključno z elementi prometnih površin (uvozi v garaže, nadstreški, zidovi zunanjih ureditev...). Gradnja objektov je dovoljena tudi zunaj gradbene meje vendar samo s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča. Objekti so lahko postavljeni vzporedno ali pravokotno s plastnicami in se morajo čimbolj prilagajati obstoječim reliefnim danostim.

Višinske kote ceste v navedeni risbi so instruktorski podatek pri zasnovi višinskega poteka ceste. Potek ceste se prilagodi dejanskemu terenu z upoštevanjem največjega dovoljenega vzdolžnega naklona cestišča.

5. ZAKOLIČBA IN UREJANJE OKOLICE OBJEKTOV

Zakoličbene meje nove parcelacije so prikazane v risbi št. 2: Situacija parcelacije.

Dopustna je manjša sprememba podrobne parcelacije. S spremembo parcelacije se ne sme onemogočiti zasnovane pozidav.

Zunanje ureditve objektov v zazidalnih enotah se morajo čimbolj prilagajati obstoječim reliefnim danostim.

Višinske razlike na zemljišču se premoščajo s travnatimi brežinami. V primeru prostorskih omejitev se premagovanje višinskih razlik terena lahko izvede s podpornimi zidovi, ki ne smejo presegati višine 1,8 m. Pri večjih višinskih razlikah se podporni zidovi izvedejo kaskadno z vmesnimi ozelenjenimi pasovi globine najmanj 1,0 m. Podporni zidovi so iz betona ali kamniti. Dopustna je tudi izvedba v ometu.

Ograje in zidovi v preglednih bermah cest in preglednih trikotnikih križišč in cestnih priključkov ne smejo presegati višine 0,6 m glede na nivo vozišča ceste, ter morajo biti od zunanjega roba vozišča oziroma od zunanjega roba zunanje prometne površine (pločnika) odmaknjene najmanj 2 m.

6. KOMUNALNA UREDITEV

Cesta

Predviden je priključek na obstoječo javno cesto Potoče - Kamnje. Na interni poti se uredi ustrezno označene površine za gibanje pešcev. Dovozi na posamezne zazidalne enote se lahko locirajo poljubno vendar tako, da ne zmanjšujejo preglednosti ulic. (risba št.4: Situacija prometne ureditve)

Vodovod

Območje se opremi s priključkom na obstoječe javno vodovodno omrežje. Dopusten je tudi drugačen potek priključka do obstoječega javnega vodovoda, kot je prikazan v risbi št.5: Situacija komunalne ureditve, ob soglasju upravljavca vodovoda.

Elektroenergetsko omrežje

Potrebno je zgraditi novo transformatorsko postajo (v nadaljevanju: TP) s pripadajočim srednjenapetostnim omrežjem (v nadaljevanju: SN 20 kV) ter nizkonapetostnim razvodom. Možna točka priključitve nove TP na obstoječe SN 20 kV omrežje je v TP Potoče. Omrežje se lahko izvede izključno v kabelski izvedbi. Dopustna je izvedba samooskrbe s trajnostnimi obnovljivimi viri.

Kanalizacija

V območju se izvede ločen sistem meteorne in fekalne kanalizacije.

Meteorne vode se prvenstveno zadržujejo v okviru zazidalne enote, višek vode se lahko ponika, če to teren dopušča oz. se odvaja v meteorno kanalizacijo. Meteorna kanalizacija mora prevzeti tudi površinske zaledne vode in jih odvajati v potok. Meteorne vode z utrjenih javnih površin se vodijo v potok.

Objekti se priključijo na novo biološko čistilno napravo (v nadaljevanju: BČN) preko fekalne kanalizacije. Lokacija BČN se lahko spremeni tako, da so pri spremembi upoštevani vsi odmiki od parcel.

Na vsaki zazidalni enoti se lahko uredi zadrževalnik padavinskih voda prostornine vsaj 1m³ za potrebe vzdrževanje zelenih površin.

Ostala komunalna infrastruktura

Dopustna je izvedba plinovodnega omrežja v skladu s pogoji upravljavca.

Dopustna je izvedba telekomunikacijskega omrežja v skladu s pogoji upravljavca v podzemni izvedbi.

Lokacija ekološkega otoka za zbiranje ločenih frakcij komunalnih odpadkov je prikazana na risbi št.5: Situacija komunalne ureditve.

7. OSTALE DOLOČBE

Varstvo pred nesrečami

Pri načrtovanju objektov je potrebno izdelati in upoštevati geološke in geomehanske analize terena.

Faznost

Pred začetkom gradnje v območju dispozicije je potrebno:

- izvesti parcelacijo za zagotovitev javnih površin,
- izdelati 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 in dimenzionirana glede na potrebe celotnega območja.

Komunalno opremljanje

Gradnjo gospodarske javne infrastrukture v območju dispozicije vključno s priključnimi vodi bodo financirali investitorji gradenj v območju po posameznih fazah, skladno z načrtovanimi investicijami in sicer do konca njihove gradbene parcele.

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.

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

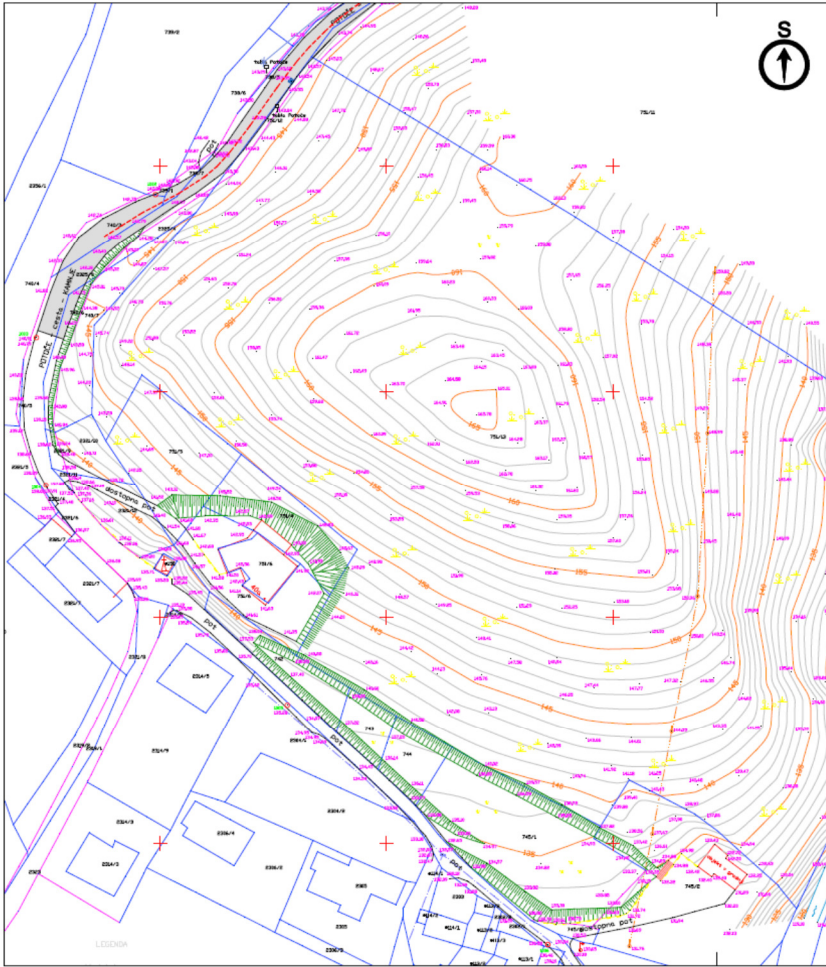
Številka: 3501-241/2013

Datum:

ŽUPAN
Tadej BEOČANIN, l. r.

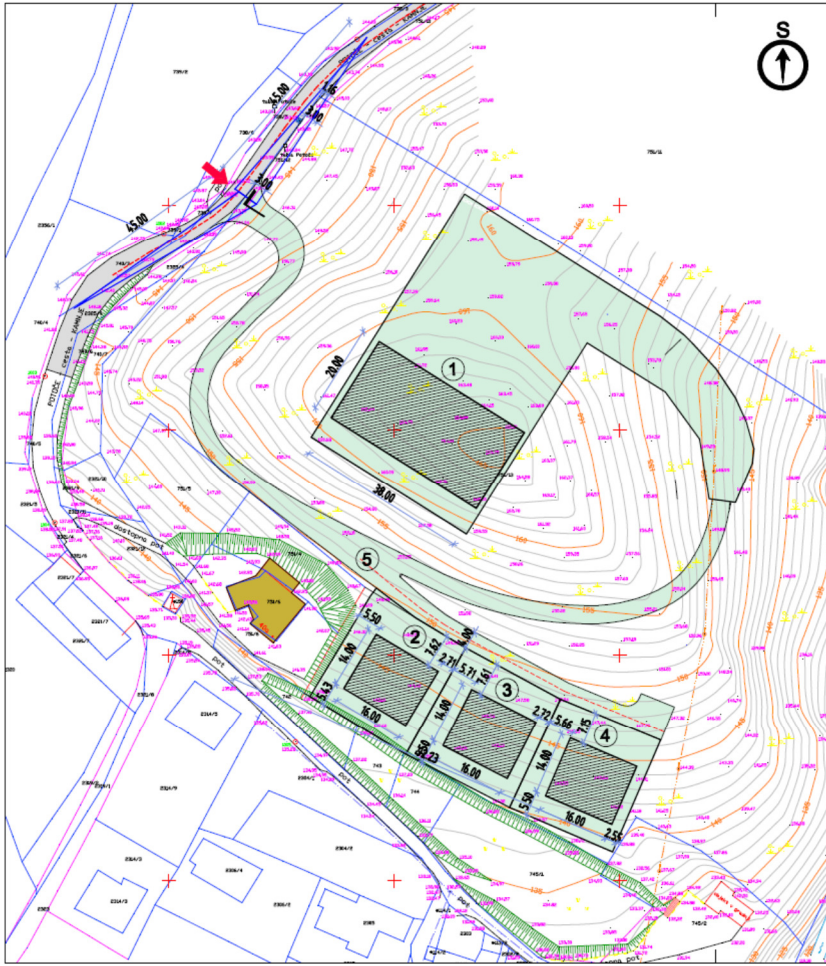
Priloga:

Dispozicija pozidave ZTC Potoče (Zdravstveno turistični center), ki jo je izdelal biro Arhi-studio Krapež d.o.o. Vipavska cesta 2d, Ajdovščina, štev. projekta P221/2016, november 2016



ARHI-STUDIO KRAPEŽ d.o.o.
 VIPAVSKA CESTA 2D, 5270 AJDOVŠČINA

št. proj.:	P221/2016	datum:	november 2016
objekt:	DISPOZICIJA ZTC POTOČE		
načrt:	0 - VODILNA MAPA	merilo:	1:750
vrstina:	OBSTOJEČE STANJE - POSNETEK STANJA		
investitor:	CA Invest d.o.o. Tovarniška cesta 4a, 5270 Ajdovščina		
vrsta proj.:	IDZ - Iđajna zasnova	podpis:	
projektant:	GREGOR KRAPEŽ u.d.i.a.	datum:	
št. lista:	1	opomba:	



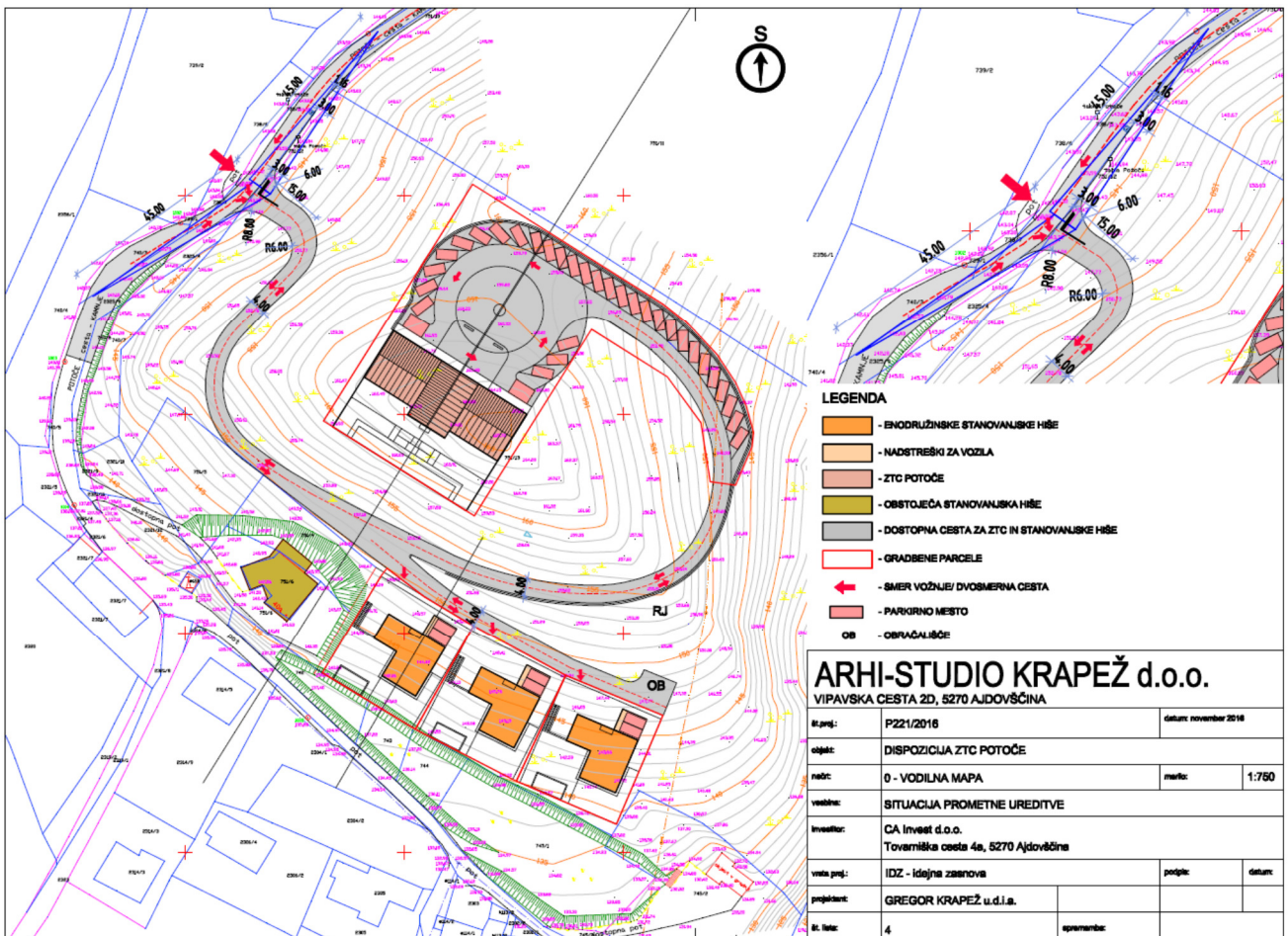
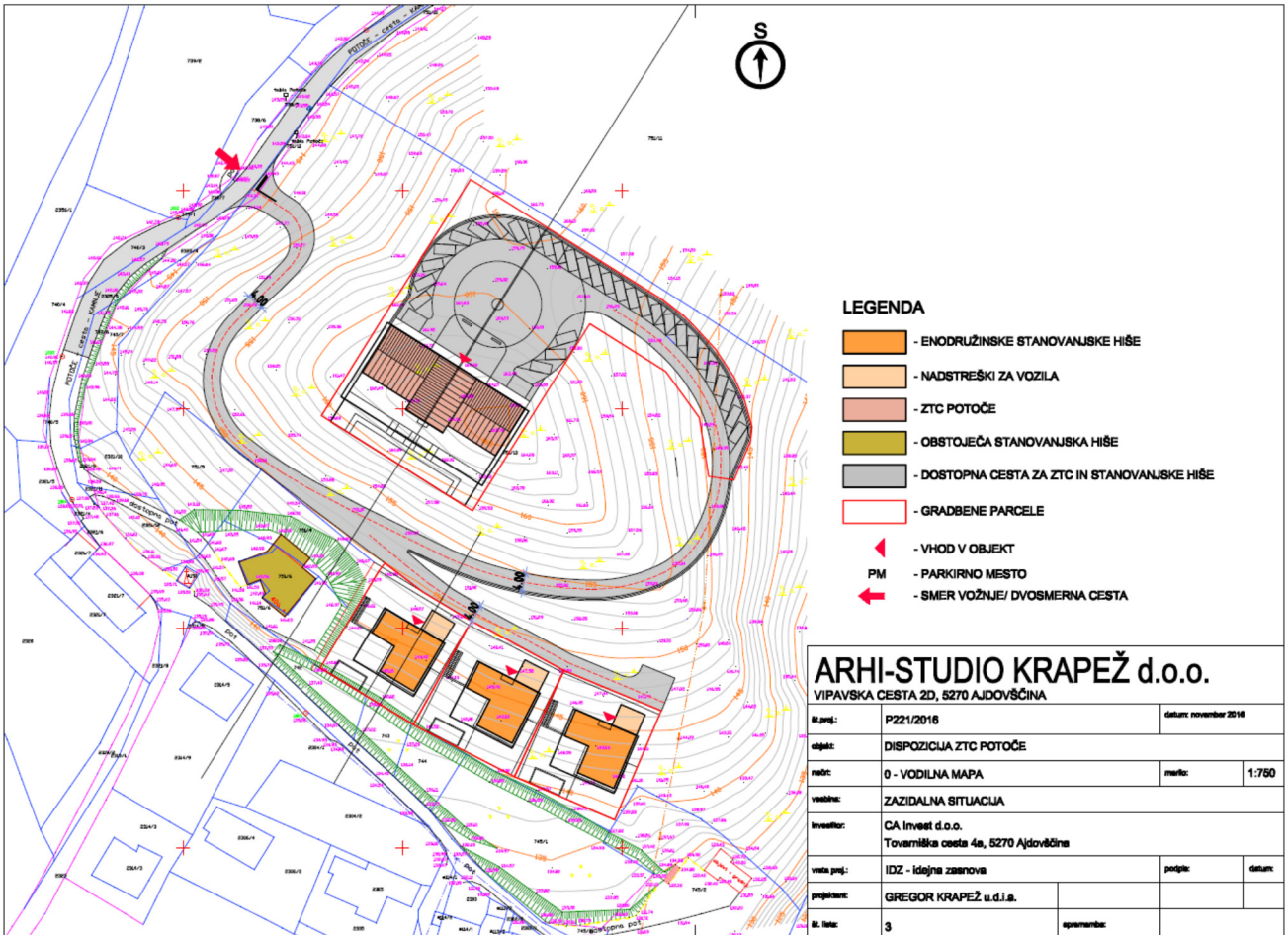
LEGENDA

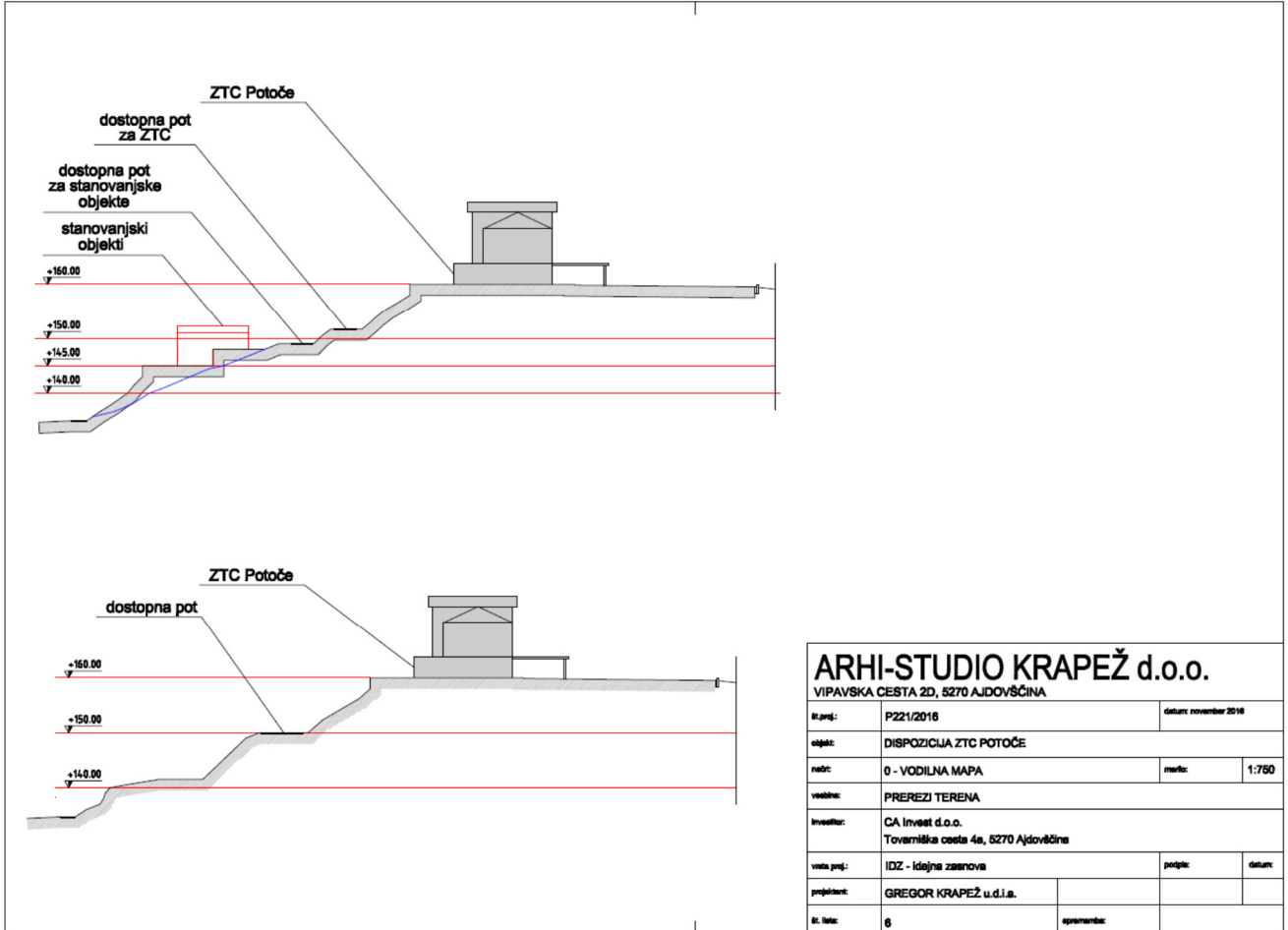
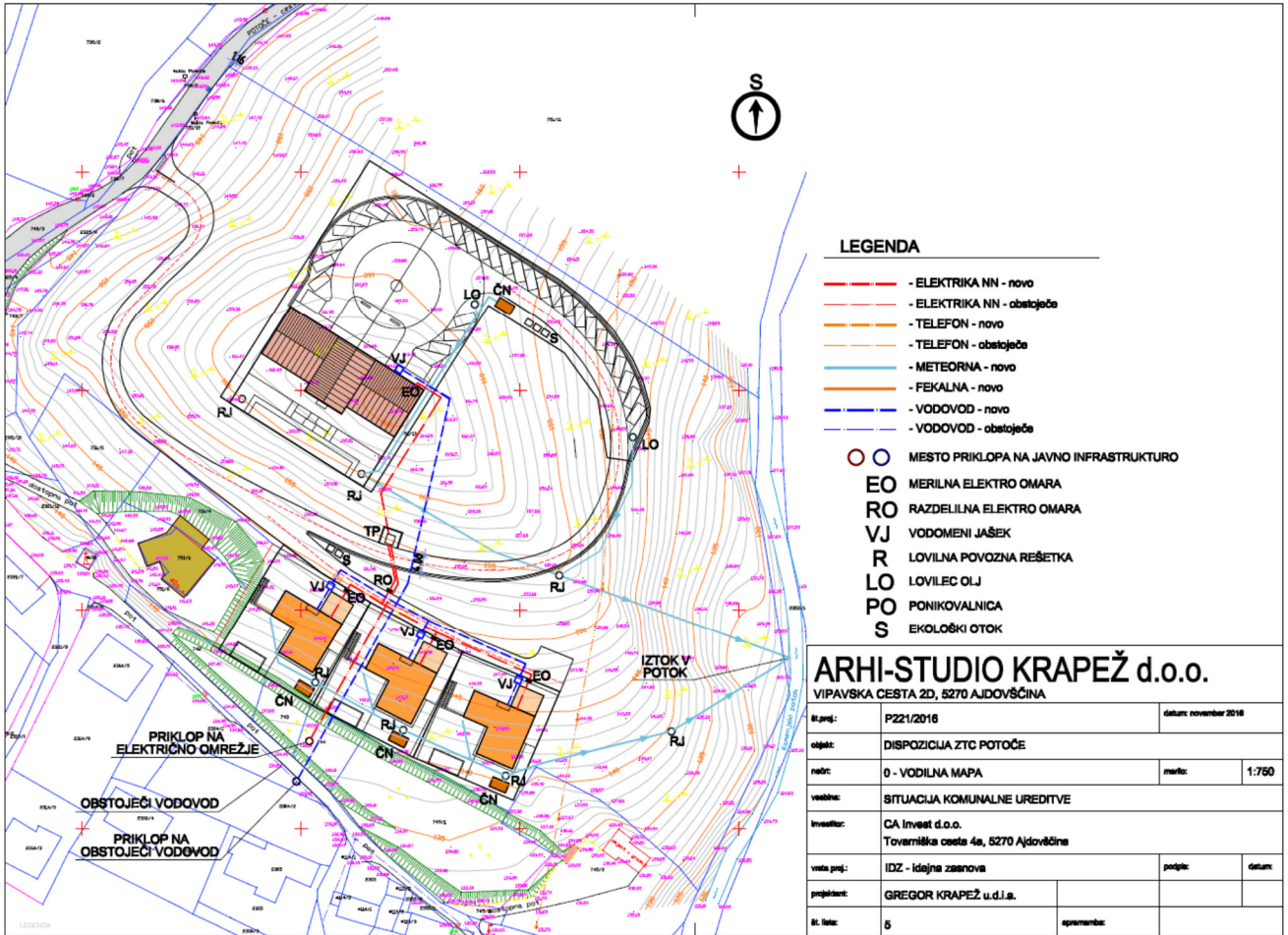
- GRADBENE PARCELE
- OBSTOJEČA STANOVANJSKA HIŠA
- JAVNA POT POTOČE - KAMNJE

- 1 - PARCELA.....3220.00 m².....ZTC POTOČE
- 2 - PARCELA.....665.00 m².....STANOVANJSKA HIŠA
- 3 - PARCELA.....665.00 m².....STANOVANJSKA HIŠA
- 4 - PARCELA.....665.00 m².....STANOVANJSKA HIŠA
- 5 - PARCELA.....1290.00 m².....DOSTOPNA POT

ARHI-STUDIO KRAPEŽ d.o.o.
 VIPAVSKA CESTA 2D, 5270 AJDOVŠČINA

št. proj.:	P221/2016	datum:	november 2016
objekt:	DISPOZICIJA ZTC POTOČE		
načrt:	0 - VODILNA MAPA	merilo:	1:750
vrstina:	SITUACIJA PARCELACIJE		
investitor:	CA Invest d.o.o. Tovarniška cesta 4a, 5270 Ajdovščina		
vrsta proj.:	IDZ - Iđajna zasnova	podpis:	
projektant:	GREGOR KRAPEŽ u.d.i.a.	datum:	
št. lista:	2	opomba:	





Obrazložitev:

1. Pravni temelj in ocena stanja na področju, ki ga sklep ureja:

Dispozicija pozidave je pripravljena v skladu z določbo drugega odstavka 10. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Uradno glasilo št. 1/98, Uradni list RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Uradni list RS, št. 96/04, v nadaljevanju: Odlok o PUP).

Parcele, ki so predmet obravnavane dispozicije pozidave, so po prostorskem planu Občine Ajdovščina (Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina – Uradno glasilo, št. 7/97, Uradni list RS, št. 96/04); delno v 2. območju kmetijskih zemljišč, delno v območju gozda.

Na parcelah, ki so z občinskim prostorskim planom namenjena kmetijstvu, se lahko dovoljuje gradnja in izvajajo drugi posegi v prostor na podlagi Odloka o PUP-ih, skladno s pogoji, ki jih v svojem soglasju predpiše Odbor za okolje in prostor.

42. člen Odloka o PUP-ih je navedeno, da je gradnja v območju gozda, kjer niso posebej poudarjene ekološke, socialne in lesno-proizvodne funkcije gozdov, možna na podlagi soglasja Zavoda za gozdove, OE Tolmin.

Za dispozicijo pozidave so pridobljeni projektni pogoji družbe Elektro Primorska d.d., Komunalno stanovanjske družbe Ajdovščina d.o.o., Zavod za gozdove Slovenije, OE Tolmin in soglasje Občine Ajdovščina.

2. Razlogi za sprejem ter cilji in rešitve sklepa:

Investitor CA Invest d.o.o., Tovarniška cesta 4a, 5270 Ajdovščina, želi na parcelah števil 751/12, 751/13 in 744 vse k.o. Kamnje zgraditi zdravstveno turistični center in tri stanovanjske hiše.

Obravnavano zemljišče leži v severnem predelu poselitvenega dela naselja Potoče. V naselju prevladuje individualna stanovanjska gradnja novo zgrajenih in obstoječih objektov s spremljajočimi gospodarskimi objekti, kot so delavnice in garaže.

Predlog dispozicije zato vključuje tako stanovanjske objekte – eno ali dvo-stanovanjske hiše, kot tudi večnamenski zdravstveno turistični center na severni strani. Novi objekti bodo v obravnavanem območju dopolnjevali obstoječo pozidavo.

Objekt zdravstveno turističnega centra (ZTC): je po klasifikaciji vrste objektov določen s števil 12111 – hotelske stavbe za kratkotrajno nastanitev - hoteli, moteli, penzioni, gostišča in podobne stavbe za nastanitev, z ali brez restavracij.

Objekt bo štiri etažen, velik 38x18m, visok do 18m, krit z dvo ali štirikapnico. V pol vkopani kleti so predvideni večnamenski in servisni prostori. V pritličju objekta bodo predvidoma 2 zobni ambulanti in zobotehnični laboratorij ter rentgen. Predvidena je tudi ambulanta za plastično kirurgijo s spremljevalnimi prostori. V prvem in drugem nadstropju objekta je predvidena turistično nastanitvena dejavnost z vsemi za to potrebnimi prostori. Možna je tudi izvedba mansarde. Dostop do objekta bo izveden po skupni dostopni poti širine cca 4.00 m in 7% naklonom, ki bo potekala od severozahodne strani območja po južnem in vzhodnem delu vzpetine vse do vrha le te, ki je predviden približno na višinski koti +160.00 m.

Vstop na dostopno pot bo izveden na severozahodnem robu zemljišča iz javne poti Potoče – Kamnje, ki poteka po zahodnem in severnem robu območja. Izveden bo priključek na javno pot z vsemi predpisanimi radiji ter preglednim trikotnikom (45m), skladno s projektnimi pogoji Občine Ajdovščina.

Stanovanjske hiše: Na južnem delu obravnavanega območja so predvidene tri etažne (K+P+1/M) stanovanjske hiše zunanjih dimenzij 15.00m x 13.00m in višine 7.30m nad koto pritličja. Strehe objektov bodo dvokapnice. Dostop do stanovanjskih hiš bo izveden po isti interni poti kot za večnamenski objekt.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema sklepa:

Gradnjo gospodarske javne infrastrukture v območju dispozicije vključno s priključnimi vodi 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.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme predlagani sklep.

Pripravila: Marica Žen Breclj

ŽUPAN
Tadej Beočanin, l. r.



POROČILO ODBORA ZA UREJANJE PROSTORA IN VARSTVO OKOLJA

Na 18. redni seji dne 29.11.2016 je Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja obravnaval predlog Sklepa o dispoziciji pozidave za zdravstveno turistični center Potoče in sprejel mnenje, da je predlog Sklepa primeren za obravnavo.

Odbor ugotavlja, da je investitor izpolnil pogoje, ki so bili navedeni v mnenju KS Kamnje, zato predlaga Občinskemu svetu Občine Ajdovščina, da Sklep o dispoziciji pozidave za zdravstveno turistični center Potoče obravnava in potrdi.

PREDSEDNIK ODBORA
Valentin KRTELJ, l. r.