



OBČINA AJDOVŠČINA

## Župan

Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina  
t / 05 36 59 110  
e / [obcina@ajdovscina.si](mailto:obcina@ajdovscina.si)  
w / [www.ajdovscina.si](http://www.ajdovscina.si)

Številka: 3500-8/2020

Datum: 26. 3. 2020

### Občinski svet Občine Ajdovščina

**Zadeva:** Sklep o dispoziciji pozidave Ajdovščina: poslovno stanovanjska soseska Goriška cesta

**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

1. točka 1. korespondenčne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

## 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 1. korespondenčni. seji, dne \_\_\_\_\_. sprejel

## **SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE AJDOVŠČINA: POSLOVNO STANOVANJSKA SOSESKA GORIŠKA CESTA**

### **1. Dispozicija pozidave**

S tem sklepom se potrdi dispozicija pozidave za poslovno stanovanjsko sosesko Goriška cesta (v nadaljnjem besedilu: dispozicija), ki jo je izdelalo podjetje ACMA projektiranje, inženiring, razvojne in druge strokovne dejavnosti d.o.o., Lokarjev drevored 1, 5270 Ajdovščina, št. projekta 2020-01, v marcu 2020.

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

### **2. Območje dispozicije pozidave**

Območje dispozicije je prikazano v grafični prilogi: Obstoječe stanje in varovalni pasovi.

Območje dispozicije obsega zemljišče parcel št. 390/54, 390/57 in del parcele št. 390/48, vse k. o. 2392 Ajdovščina. Parcele obsegajo večjo površino nezazidanega stavbnega zemljišča v površini 6.303 m<sup>2</sup>.

Območje je na severu omejeno z Goriško cesto, na vzhodu z nekategorizirano občinsko cesto, na jugu s cesto in večjim območjem nezazidanih stavbnih zemljišč v zasebni lasti ter na zahodu s parkiriščem avtomobilskega salona in z manjšim območjem nezazidanih stavbnih zemljišč. Konfiguracija obstoječega terena je pretežno ravna in rahlo pada proti jugu. Največja višinska razlika med spodnjo in zgornjo koto terena je preko 1,00 m.

### **3. Zasnova za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje**

Zasnova za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje je prikazana v grafični prilogi: Gradbena parcela in objekti.

Opis predvidenih posegov: Predvidena je gradnja soseske, ki zajema: dva poslovno stanovanjska objekta, povezovalno pokrito pasažo, zunanje javne in interne prometne površine ter parkovne zasaditve in zelenice.

Arhitekturno - urbanistična zasnova: Sosesko sestavljata dva linearna objekta (vzhodna in zahodna lamela), ki ju na severu povezuje večji nadstrešek – pokrita pasaža. Oba poslovno stanovanjska objekta sta etažnosti K+P+2+M ter okvirnih tlorisnih gabaritov 19,60 x 43,75-48,75 m in višine 13,50 m. Kletni etaži sta delno vkopani (ca 1,20 m glede na nižjo koto obstoječega terena), zato sta stanovanjska dela objektov zasnovana z visokima pritličjema.

V kletnih etažah poslovno stanovanjskih objektov so shrambe in parkirna mesta za lastnike stanovanj. Na severni strani objekta z linijo fasad in povezovalne pokrite pasaže sledita liniji Goriške ceste. Tu so v pritličju predvideni javni lokali, ki so neposredno dostopni s pokrite pasaže. Pasaža je minimalne širine 3,00 m in okvirne višine 3,90 m in se v območju med objektoma razširi v smeri proti internemu atriju na skupno širino 6,50 m. V območju poslovnih lokalov na vzhodni in zahodni strani je predviden konzolni nadstrešek širine 3,0 m, ki je povezan s pasažo. V južnem delu pritličja in v preostalih etažah je predvidenih okvirno 78 stanovanj.

Lameli sta postavljeni v smeri S-J in sta med seboj vzporedni. S tako postavitvijo se na območju oblikujejo segmentirani prostori, ki so namenjeni zelenim površinam in površinam za interni promet. Ob stavbnih volumnih so predvideni pasovi zelenja, prav tako je ozelenjen prostor med obema objektoma namenjen internemu vrtu.

Oblikovna zasnova: Glavna stavbna volumna sta poslovno stanovanjski lameli. Kletni del objektov je tlorisno nekoliko zamaknjen v notranjost. Obe lameli sta na severni strani prisekani, tako da sledita liniji Goriške ceste, kar stavbnim volumnom daje značaj poudarjenih vogalov. V tem delu sta lameli povezani z nadkrito pasažo, ki povezuje oba objekta ter v oblikovnem in funkcionalnem smislu nadaljuje značaj Goriške ceste. Pasaža je odprta proti Goriški cesti, v območju med lamelama se nekoliko razširi in je proti internemu atriju delno zastrta. Pasaža se na vogalih oblikovno povezuje z nadstreški.

Fasade v poslovnem pritličnem delu objektov ob Goriški cesti so pretežno zastekljene. Oblikovanje stanovanjskega dela fasad pa je klasično in definirano s funkcionalno razporeditvijo odprtin, kot so okenske odprtine in lože. Streha nad objektoma je ravna ali poševna, oblikovana z dvema ali več strešinami.

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

Poslovno stanovanjska objekta morata biti odmaknjena od javnih cest ter objektov in parcelnih mej drugih lastnikov skladno z grafično prilogo: Zazidalna ureditev.

Poslovno stanovanjska objekta sta s severno fasado od Goriške ceste oddaljena minimalno 10,00 m (v območju ulice izven razširjenega dela ceste ob krožišču), pokrita pasaža pa je od Goriške ceste oddaljena minimalno 7,00 m. Pokrita pasaža oziroma pokrit hodnik za pešce je del prometne infrastrukture oziroma urbane opreme, zato je lahko odmik manjši.

Minimalna oddaljenost objektov od občinskih cest ter objektov in parcelnih mej drugih lastnikov je v skladu z določili Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina.

#### **5. Zakoličba**

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

#### **6. Zunanja in krajinska ureditev**

Zasnova zunanje in krajinske ureditve je prikazana v grafični prilogi: Zunanja ureditev.

Hortikultura ureditev: Ob Goriški cesti je, skladno s celovito ureditvijo, predvideno nadaljevanje drevoreda z enakim tipom zasaditve kot je v smeri proti centru mesta. V smeri S-J si sledijo pasovi zelenic, kjer so predvideni drevoredi. Na vzhodni strani je predvidena zasaditev dreves ob nekategorizirani občinski cesti in na večji zelenici pred vzhodno lamelo. Predvidena je zasaditev zimzelenih dreves, ki se ponovi tudi na skrajnem zahodnem robu parcele. Vmesni zeleni atrij predstavlja skupni interni vrt in

bo urejen skladno s hortikulturnim načrtom. V atriju je predvidena zasaditev listopadnih dreves in dekorativnih rastlin. Na zelenici na zahodni strani in v atriju je predvidena postavitvev otroških igral.

Opis odprtih utrjenih površin: Povezovalna pasaža na severni strani se v območju med poslovno stanovanjskima objektoma razširi proti jugu. Pokrita pasaža služi kot zunanja površina poslovnih lokalov oziroma kot prostor za druženje. V okviru zelenih površin so predvidene določene tlakovane površine z urbano opremo (klopi, igrala, parkovna osvetlitev,..).

Mejne ograje: Območje bo ograjeno s panelno ograjo na parcelnih mejah na zahodni in južni strani območja. Na vzhodni strani bo ograja postavljena na način, da se smiselno ločita stanovanjski del in poslovni oziroma javni del. Predvidena je izvedba »zastora«, ki bo ločil pasažo (v razširjenem delu) od internega vrta - atrija.

## 7. Infrastruktura

Zasnova komunalne opreme je prikazana v grafični prilogi: Minimalna komunalna oskrba. Projektno dokumentacijo za komunalno opremo je potrebno uskladiti s PZI dokumentacijo: Ureditev površin za kolesarje in pešce ob glavni cesti v mestu Ajdovščina, št. 14382, ki jo je izdelalo podjetje PROJEKT d. d. v mesecu juliju 2019.

### **Prometna ureditev:**

- Motorni promet: Območje dispozicije pozidave se z dvema dovozoma navezuje na občinski cesti. Dovoz na vzhodni strani je z nekategorizirane občinske ceste (nasproti trgovskega centra Trgo ABC d.o.o.) in na jugozahodu z odcepa kategorizirane občinske ceste, mesta ali krajevna cesta LK 001 751. Priključek na vzhodni strani je širine 5 m, širina priključka na jugozahodni strani pa je 7 m. Priključka na občinski cesti je potrebno izvesti na način, da se zagotovi preglednostni trikotnik. Priključka morata biti urejena tako, da se prepreči odtok površinskih voda na vozišče javne ceste.
- Peš promet: V območju poslovno stanovanjske soseske so predvidene tlakovane površine - pešpoti, ki omogočajo ustrezno prehodnost območja in povezujejo parkirišča z objekti. Na severni strani je vzdolž Goriške ceste ob poslovno stanovanjskih objektih predviden hodnik za pešce pod pokrito pasažo, ki bo omogočal pokrit prehod in zadrževanje pešcev ter dostop do javnih lokalov, ki se na vzhodni in južni strani navezuje na pločnik vzdolž Goriške ceste.
- Interne ceste: V jugozahodnem delu je predvidena interna cesta z dvema uvozoma v kletno etažo poslovno stanovanjskih objektov in na interno parkirišče.
- Mirujoč promet: Na celotnem območju je predvideno skupno 115 parkirnih mest. Na vzhodnem delu je na parkirišču zagotovljenih 37 parkirnih mest. Parkirna mesta na vzhodnem parkirišču bodo namenjena delno zunanjim uporabnikom (predvsem obiskovalcev lokalov), delno pa za potrebe stanovalcev. Interno parkirišče je locirano med obema poslovno stanovanjskima objektoma in dostopno z interne ceste s 40 parkirnimi mesti. Preostalih 38 parkirnih mest pa bo zagotovljeno v kletnih etažah, ki je delno vkopana (-1.00 m glede na koto JZ uvoza), zato so dovozne rampe v garažo relativno kratke. Na parkiriščih je predvideno je ustrezno število parkirnih mest za invalide, ki so locirana v bližini vhodov v poslovno stanovanjska objekta. Parkirne površine za potrebe stanovalcev in njihovih obiskovalcev se morajo zagotoviti znotraj gradbenih parcel.

### **Vodovod:**

- Priključek za sanitarno pitno in požarno vodo je predviden na jugovzhodnem delu območja na javno vodovodno omrežje, ki poteka vzdolž nekategorizirane občinske ceste na vzhodni strani območja.

**Kanalizacija odpadnih voda:**

- Fekalne vode se bodo vodile iz objektov na dveh mestih in se priklapljuje na javno kanalizacijsko omrežje za fekalne vode, ki poteka vzdolž nekategorizirane občinske ceste na vzhodni strani območja.
- Meteorne vode se bodo vodile na severni strani v javno kanalizacijsko omrežje za meteorne vode, ki poteka vzdolž Goriške ceste, in na južni strani z nižje ležečih objektov in parkirnih površin pa v javno kanalizacijsko omrežje, ki poteka vzdolž nekategorizirane občinske ceste na vzhodni strani območja.
- Meteorne odpadne vode s parkirišč se bodo prečiščene v ustrezno dimenzioniranih lovilcih olj in maščob odvajale v javno kanalizacijsko omrežje za meteorne vode.

**Elektroenergetska infrastruktura:**

- Prikluček na nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje je predviden na severni strani na obstoječe NN elektroenergetsko omrežje, ki poteka vzdolž Goriške ceste.

**Odpadki:**

- Predviden je ekološki otok na jugozahodnem delu območja v bližini uvoza na območje dispozicije. Zasnovan je tako, da je omogočena manipulacija s komunalnimi vozili.

**Telekomunikacijska infrastruktura:**

- Prikluček na telekomunikacijsko omrežje je predviden na severni strani na obstoječe TK omrežje, ki poteka vzdolž Goriške ceste.

**Plinovodna infrastruktura:**

- Prikluček na plinovodno omrežje je predviden na jugozahodni strani na obstoječe plinovodno omrežje, ki poteka v odcepu kategorizirane občinske ceste, mestna ali krajevna ceste LK 001 751.

## 8. Odstopanja

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

Načrtovana poslovno stanovanjska objekta s povezovalno pasažo sta lahko manjša od rešitev iz priloženih grafičnih prilog. Dopustne so tolerance v horizontalnih in višinskih gabaritih objektov do + 0,50m pod pogojem, da se ne zmanjšajo odmiki od Goriške ceste.

V maksimalno višino poslovno stanovanjskih objektov se ne štejejo: dimniki, instalacijske naprave, sončni zbiralniki ali sončne celice, dostopi do strehe, ograje brez polnil, jaški za dvigala, naprave elektronske komunikacijske infrastrukture ipd..

## 9. Faznost gradnje

Predvidena je fazna gradnja:

- faza 1: vzhodna lamela s pripadajočo zunanjo ureditvijo in
- faza 2: zahodna lamela, pokrita pasaža in dokončanje celotne zunanje ureditve.

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. Začetek veljavnosti sklepa

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

Številka: 3500-8/2020

Datum:

**Tadej Beočanin, l. r.**  
**župan**

Priloge:

1. Obstoječe stanje in varovalni pasovi
2. Gradbena parcela in objekti
3. Zunanja ureditev
4. Zazidalna ureditev
5. Minimalna komunalna oskrba













## OBRAZLOŽITEV

### 1. Pravni temelj

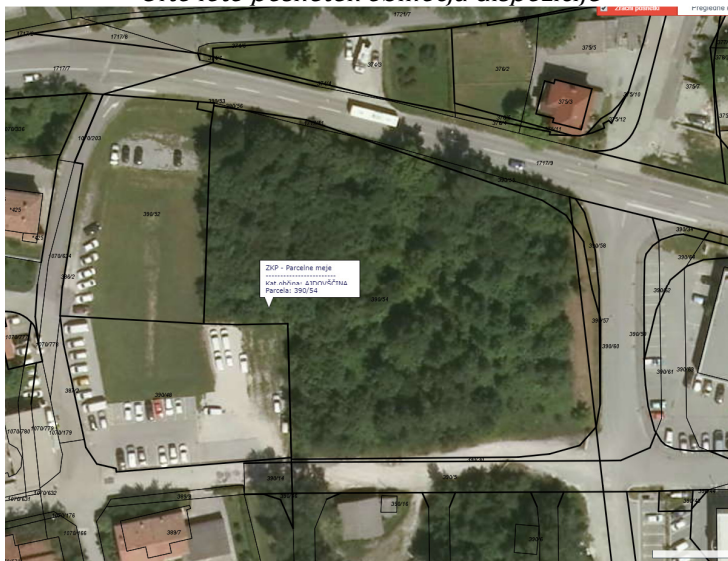
Po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Ur. l. RS, št. 96/04) je obravnavano območje del poselitvenega območja mesta Ajdovščina in po urbanistični zasnovi mesta Ajdovščina sodijo v osrednja območja centralnih dejavnosti, kjer so dovoljene rekonstrukcije in dopolnitve z upravno poslovnimi, kulturnimi, trgovskimi, gostinskimi in prometnimi objekti. Stanovanja so v omejenem obsegu.

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.

### 2. Razlogi za sprejem in cilji

Zaradi doseganja racionalne uporabe in načrtovanega opremljanja zemljišč za gradnjo, so večja območja nezazidanih stavbnih zemljišč zazidljiva le na podlagi predhodno izdelane dispozicije pozidave. Ta se mora izdelati za celotno tako območje, če njegova velikost ne presega 5000 m<sup>2</sup>, sicer pa le za njegov posamezni del, ki predstavlja ustrezno prostorsko in funkcionalno zaokroženo območje. V primeru, ko se dispozicija pozidave izdelava za del območja, mora biti zagotovljena bodoča povezanost posameznih delov območja in končna usklajenost območja kot celote.

*Orto foto posnetek območja dispozicije*



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.

Na predlagani sklep je podala pozitivno mnenje Krajevna skupnost Ajdovščina z dne 17. 3. 2020.

### **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.

Pripravili:  
Irena Raspor  
Marica Žen Breclj  
Jošt Černigoj

**Tadej Beočanin, l. r.**  
**župan**

### **POROČILO ODBORA:**

Na 1. korespondenčni seji, ki je potekala od 25.3.2020 do 26.3.2020, je Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja obravnaval Sklep o dispoziciji pozidave Ajdovščina: poslovno stanovanjska soseska Goriška cesta, in sprejel:

- pozitivno mnenje k Sklepu o dispoziciji pozidave Ajdovščina: poslovno stanovanjska soseska Goriška cesta zato predlaga, da ga občinski svet sprejme.

Datum: 26. 03. 2020

**Predsednik odbora**  
**Kazimir Čebren, s. r.**