

Predlagatelj:  
**TADEJ BEOČANIN**  
**ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA**

Datum: 18. 9. 2017

## **OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

ZADEVA:	<b>SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE: VELIKE ŽABLJE – NAD GRADOM</b>
GRADIVO PRIPRAVIL:	<b>Oddelek za okolje in prostor: Marica Žen Breclj in Irena Raspor</b>
PRISTOJNO DELOVNO TELO OBČINSKEGA SVETA:	<b>Odbor za varstvo okolja in urejanje prostora</b>

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na **25.** redni seji dne **28. 9. 2017** 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

### **SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE: VELIKE ŽABLJE - NAD GRADOM**

#### **1. DISPOZICIJA POZIDAVE**

S sklepom se potrdi dispozicija pozidave Velike Žablje – Nad gradom (v nadaljevanju: dispozicija Velike Žablje – Nad gradom), ki jo je izdelal arhitekturni biro ProjektiKA, Ana Likar s. p., Ob Beli 19, Vipava, številka projekta: 39/17, februar 2017.

#### **2. OBMOČJE DISPOZICIJE**

Ureditveno območje dispozicije obsega površino nove stanovanjske pozidave in površine, po katerih poteka infrastruktura, potrebna za napajanje nove stanovanjske pozidave.

Območje dispozicije obsega parcele št. 1235, 1238 in 1816/5 vse k. o. Velike Žablje. Celotno območje obdelave znaša 4.846 m<sup>2</sup> in obsega travnik na jugozahodnem delu naselja Velike Žablje, ob robu starega vaškega jedra, nad gradom. Območje je na severni strani omejeno z obstoječo makadamsko potjo, na vzhodni strani pa meji na že pozidana zemljišča naselja. Na južni in zahodni strani sosednjimi kmetijskimi zemljišči.

#### **3. ZASNOVA ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINJSKO OBLIKOVANJE**

Z dispozicijo pozidave se načrtuje tri prosto stoječe tri etažne enostanovanjske hiše višine 7.00m nad koto pritličja, površine za ureditev gospodarske javne infrastrukture in površine, ki niso namenjene pozidavi (zelene površine). Velikost dopustnih odstopanj: ± 0.5m. Ker je teren v območju dispozicije nagnjen, je lahko klet v celoti zasuta, lahko pa prednja fasada kletne etaže delno ali v celoti sega nad urejen teren.

Za objekta 1 in 2 (parcela št. 1235) je po projektnih pogojih ZVKDS potrebno kletni prostor v celoti vkopati/zasuti. Objekt 3 (parcela št. 1238) nima posebnih pogojev. Na prvi parceli (1235) velikosti 2.579m<sup>2</sup> se v zgornjem delu predvidi izvedbo dveh stanovanjskih objektov. Zemljišče se po sredini razdeli na dve enakovredni parceli, tako da omogočata funkcionalno postavitvev stanovanjskega objekta brez posegov na sosednjo parcelo. Vsaka enota ima urejen svoj dostop na javno cesto.

Zaradi konfiguracije terena, oblike ter velikosti zemljišča se na parceli št. 1238 predvidi izgradnja enega stanovanjskega objekta. Parkirne površine za potrebe stanovalcev v obravnavanem območju se zagotovi znotraj posameznih parcel, in sicer po 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto.

Oblikovanje objektov mora slediti arhitekturi naselja za katero je značilna usmerjenost objektov v smeri SV-JZ ter njena 'energetska' in 'klimatska' zaprtost oz. zaščita v smeri proti burji (S IN SV) ter odprtost proti soncu (J IN JZ). Pri postavitvi in usmerjenosti načrtovanih objektov v prostor se upošteva usmerjenost bližnjih stanovanjskih objektov in zato objekte bližje vaškega roba smiselno poravna z njihovo linijo.

Načrtovana streha je simetrična dvokapnica naklona 18-20% proti zunanemu robu stavbe, s smerjo slemena po daljši stranici v smeri JZ-SV. Kritina je korec v odtenku opečno rdeče barve. Kritina ne sme biti odsevna. Dopušča se spremembe oblike strehe oz. objektov, vendar mora dvokapnica nad osnovnim tlorisom obsegati minimalno 60% strešnih ploskev, drugačen naklon je dopusten na sekundarnih strehah, ki obsegajo do 40% ploskve vseh strešnih površin. Izvedbo ravne strehe se dopušča le na 20% celotne površine stavbe, oziroma pomožnih delih objekta. Strehe delov stanovanjskih stavb, ki niso namenjene bivanju in imajo stik s tlemi, so lahko tudi enokapne.

Fasade stanovanjskih objektov so ometane, bele ali svetlih pastelnih tonov. Nasičene barve fasade ali fasadnih elementov so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presežati 30% površine posamezne fasade. Barve fasade morajo biti enoznačno določene v projektu za gradbeno dovoljenje.

Za senčenje objekta (vhodi, terase,...) oz. parkirnih površin in členjenost fasade se priporoča z oblikovanjem ozelenjene konstrukcije na način primorskih latnikov, ki so značilni za ta prostor. Neznačilni arhitekturni elementi in detajli na fasadah, kot so stolpiči, arkade in ostali neavtohtoni arhitekturni in hortikulturni elementi drugih okolij niso dovoljeni.

Za oblikovanje objektov se uporablja določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (PUP) ter pridobljene projektne pogoje s strani ZVKDS.

#### **4. LEGA IN ODMIKI**

Za odmike novih objektov od parcelnih mej drugih lastnikov se upošteva Občinski odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za Občino Ajdovščina. Objekti, ki niso parterna ureditev, se lahko gradijo v območju gradbene meje, ki so prikazane v Situaciji parcelacije (risba št. 2). Zunaj gradbene meje se lahko uredi zunanje površine, vključno z elementi prometnih površin: uvozi v garaže, nadstreški, zidovi zunanjih ureditev,... Gradnja objektov je dovoljena tudi zunaj gradbene meje s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča. Objekti so odmaknjeni od dostopne ceste minimalno 4.0 m

#### **5. ZAKOLIČBA**

Meje parcele št. 1238 in 1235 se na severni strani spremenijo zaradi ureditve dostopne poti. Končna velikost parcel bo definirana glede na potreben odkup zemljišča za potrebe rekonstrukcije obstoječe javne makadamske poti. Ocenjen odkup zemljišč: 70m<sup>2</sup>. Parcelo št. 1235 se približno po sredini razdeli na dva enakovredna dela velikosti 1379m<sup>2</sup> in 1200m<sup>2</sup>. Zakoličbene meje nove parcelacije so prikazane v priloženi Situaciji parcelacije (list št. 2). Dopušča se manjše spremembe podrobne parcelacije, vendar mora le ta omogočati zasnovano pozidavo in vzdrževanje in obratovanje posameznih objektov.

#### **6. UREJANJE OKOLICE**

Zunanje ureditve objektov se morajo čim bolj prilagajati obstoječim reliefnim danostim. Pri samem višinskem umeščanju objektov v prostor je zato treba upoštevati obstoječe ureditve okoliških zemljišč ter objekt v prostor umestiti tako, da je mogoča funkcionalna višinska navezava na javno dostopno cesto. Ker je teren precej razgiban, bo potrebnih več izkopov in nasipov. Kjer višinskih razlik zaradi prostorskih omejitev ne bo mogoče premostiti s travnimi brežinami se izvede podporne zidove ali kamnite zložbe višine do 1.6m. Zidovi naj bodo izvedeni tako, da ne predstavljajo poudarka v prostoru (uporaba lokalnih materialov, ozelenitev,...) Pri večjih višinskih razlikah se

podporne konstrukcije izvedejo kaskadno z vmesnimi ozelenjenimi pasovi. Za ozelenitev teras in ostalih zunanjih površin se uporabi avtohtono drevnino.

## 7. KOMUNALNA UREDITEV

**Cesta:** Predvidena je ureditev dostopne poti v dolžini cca. 60m. Širino predvidene ceste se v začetnem delu prilagodi obstoječi cesti, ki poteka po naselju. Rob obstoječega asfalta je prikazan v Situaciji prometne ureditve. Za izvedbo ceste do obravnavanih parcel se pušča koridor min. širine 5.5 m (vozišče 4 in dvostranska bankina 2x0.75m). V trasi ceste se predvidi vgradnja vseh komunalnih vodov, ki se jih na posamezne parcele naveže preko internih priključkov po predvidenih cestnih priključkih. Predvidena je izvedba treh cestnih priključkov, za vsako parcelo en priključek na javno cesto. Cesta vzdolžno pada proti obstoječi asfaltni, vaški cesti, kjer je ob robu obstoječega asfalta že vgrajena linijska kineta z rešetko, ki se jo lahko uporabi za odvodnjavanja dela predvidene ceste.

**Vodovod:** Območje se opremi s priključki na obstoječe javno vodovodno omrežje. Potrebna bo vgradnja novega črpališča v objektu vodohrana ter nova linija od vodohrana do posamezne gradbene parcele. Izvedba bo skladna s prejetimi projektnimi pogoji upravljalca KSD Ajdovščina.

**Elektroenergetsko omrežje:** V obstoječi dostopni cesti so izvedeni betonski jaški in vgrajene PVC cevi DN110, ki so namenjene napeljavi elektrike do vodohrana. Za izvedbo kablskega NN voda se lahko uporabi omenjene cevi (ob soglasju KSD) oz. se vgradi novi podzemni vod. Napajanje nove kablске razdelilne omare z zidne konzole na severnem vogalu objekta s parc. št. \*4/4, k. o. V. Žablje.

**Kanalizacija:** Izvede se ločen sistem meteorne in fekalne kanalizacije. Predlaga se zadrževanje meteorne vode v okviru posamezne parcele z vgradnjo zbiralnikov, ki se jih uporabi za potrebe vzdrževanja zelenih površin. Če se v nadaljnjih fazah projektiranja ugotovi, da teren to dopušča, se meteorne vode lahko ponika. Ostalo meteorno vodo se, preko nove veje javne meteorne kanalizacije v dostopni cesti in internih priključkov, naveže na obstoječo meteorno kanalizacijo. Fekalno kanalizacijo se, preko nove veje javne fekalne kanalizacije v dostopni cesti in internih priključkov po posameznih zazidalnih enotah, priklopi na obstoječi revizijski jašek fekalne kanalizacije, ki se nahaja v vaški cesti (ob stan objektu V. Žablje 35a).

**Ostala komunalna infrastruktura:** V primeru izvedbe priklopa na telekomunikacijsko omrežja se vsa dela izvaja v skladu z izdanimi projektnimi pogoji upravljalca Telekom Slovenije. Najbližja priključna točka z zadostno kapaciteto paric je TKI\_00259309, kot je razvidno iz priloženega načrta k projektnim pogojem.

Zbiranje ločenih komunalnih odpadkov se vrši na ustaljen krajevni način. Uporabi se obstoječi ekološki otok, ki je urejen v začetnem delu nižje ležečega novega dela naselja (parc. št. 1230/26, 1230/27).

**Varstvo pred nesrečami:** Pri nadaljnjem načrtovanju objektov je potrebno izdelati in upoštevati geološke in geomehanske analize terena..

## 8. FAZNOST GRADNJE:

Pred začetkom gradnje v območju dispozicije se:

- izvede parcelacijo za zagotovitev javnih površin in posameznih lastniških parcel,
- izdela 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.

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

## **9. GEOLOŠKA SESTAVA TAL IN POTREBNI UKREPI**

Pred predvideno pozidavo je potrebno izdelati geološko geomehanske analize z oceno gradbenih pogojev na zazidalnem območju. Pri projektiranju in gradnji objektov je obvezno sodelovanje geomehanika glede globine temeljenja, kot tlakov objektov in zasnov podpornih zidov.

## **10. ZAČETEK VELJAVNOSTI SKLEPA**

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

Številka: 3505-001/2017

Datum:

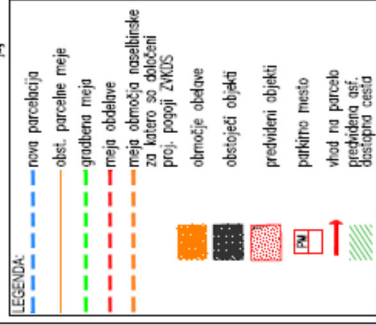
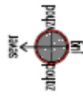
**ŽUPAN**  
**Tadej BEOČANIN, l. r.**

Priloge:

1. Situacija parcelacije
2. Ureditvena situacija
3. Prometna ureditev
4. Komunalna ureditev
5. Prečni profili

# SITUACIJA PARCELACIJE

## M=1:500



Krajinsko arhitekturo in gradbeno projektiranje Ana Likar s.p.  
 Ob Balj 19, 5271 Vipava m. +386 51 411 507 e: projekti@projekti.com

Investitor - naročnik:	JEAN KRANOS	IZVEDEN TRST
	Blatni trg 16a	Blatnje 504
	5271 Vipava	5271 Vipava
Objekt - lokacija:	DISPOZICIJA POZIVANE VEJNE ZARJE	
Vešča mapa:	0 VOJNA MAPA	
Vešča posrednik:	IZJ - obdobja zbiranja	
Številka projekta:	59/17-0	
Letnik:	februar 2017	
Vešča - navedi navedi:	SITUACIJA PARCELACIJE	
Merilo:	1:500	Št. listov: 2
Projektant:	Ana Likar s.p.	Projektant
	Proj. Uprava, d.o.o.	Proj. Uprava, d.o.o.

# UREDITIVNA SITUACIJA

M=1:500



**LEGENDA:**

	nova parcelacija
	obst. parcelne meje
	gradbena meja
	meja obdelave
	meja območja naselb. deliščine
	območje obelave
	obstoječi objekti
	parkirno mesto
	vhod na parcelo
	predvideni objekti
	predviden dostop do objekta
	predvidena dostopna cesta

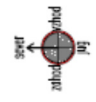


Krajinsko arhitekturno in gradbeno projektiranje Ana Likar s.p.  
 Ob Belih 19, 5271 Vipava | t: +386 51 411 507 | e: projektk@ma.si

Investitor - naročnik:	OLEN KRAVOS Ul. B. Trg 164 5271 Vipava	IZLOŽBES TRGŠT Bukčine 904 5271 Vipava
Objekt - lokacija:	DISPOZIČNA PROJEKCIJA VEJNE ZARBE	
vrsta projekta:	0 VODILNA MAPA	
Številka projekta:	02 - delovna zbirava	
Leto izdelave:	59/17-0	
Veljavna - datum izdaje:	UREDITIVNA SITUACIJA	
Merilo:	1:500	Št. listov: 3
Projektant:	ana likar - arh.	prejeto:
	Ana LIKAR, u.d.l.r.l.	datum:

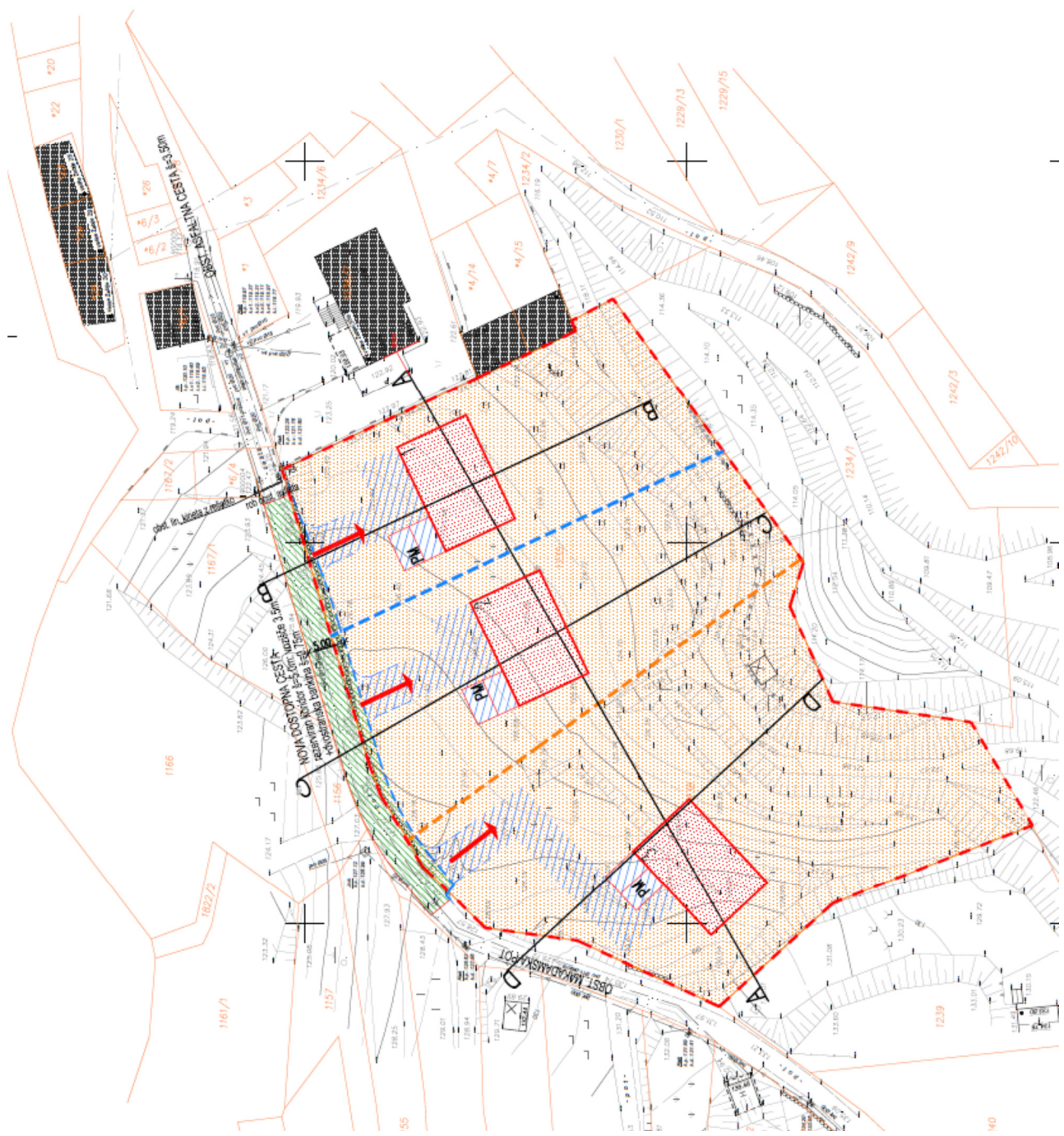
# SITUACIJA PROMETNE UREDITVE

M=1:500



LEGENDA:

	nova parcelacija
	obst. parcelne meje
	meja obdobje
	meja obrn. naselbinske deliščine
	obstoječi objekti
	parkirno mesto
	vhod na parcelo
	predvideni objekti
	predviden dostop do objekta
	predvidena dostopna cesta



Krajinsko arhitekturo in gradbeno projektiranje Ana Likar s.p.  
 Ob Belih 19, 5271 Vipava m. +386 51 411 507 e: projekti@projekti-ka.com

Investitor - investitor	JEAN KRAVOS Družina Trst Buharje 904 5271 Vipava
Objekt - izvajalec	DISPOZIČNA POZICIJE VEJNE ZAŠLJE
Uredna mesta	U. VOJNOVA UJATA
Mesta posebej	102 - delna zadržana
Številka projekta	39/17-0
Datum	Februar 2017
Veljavna - navedi navedi	SITUACIJA PROMETNE UREDITVE
Merilo	1:500
Št. list	4
Projektant	proj. inženir - arh. Ana Likar s.p.

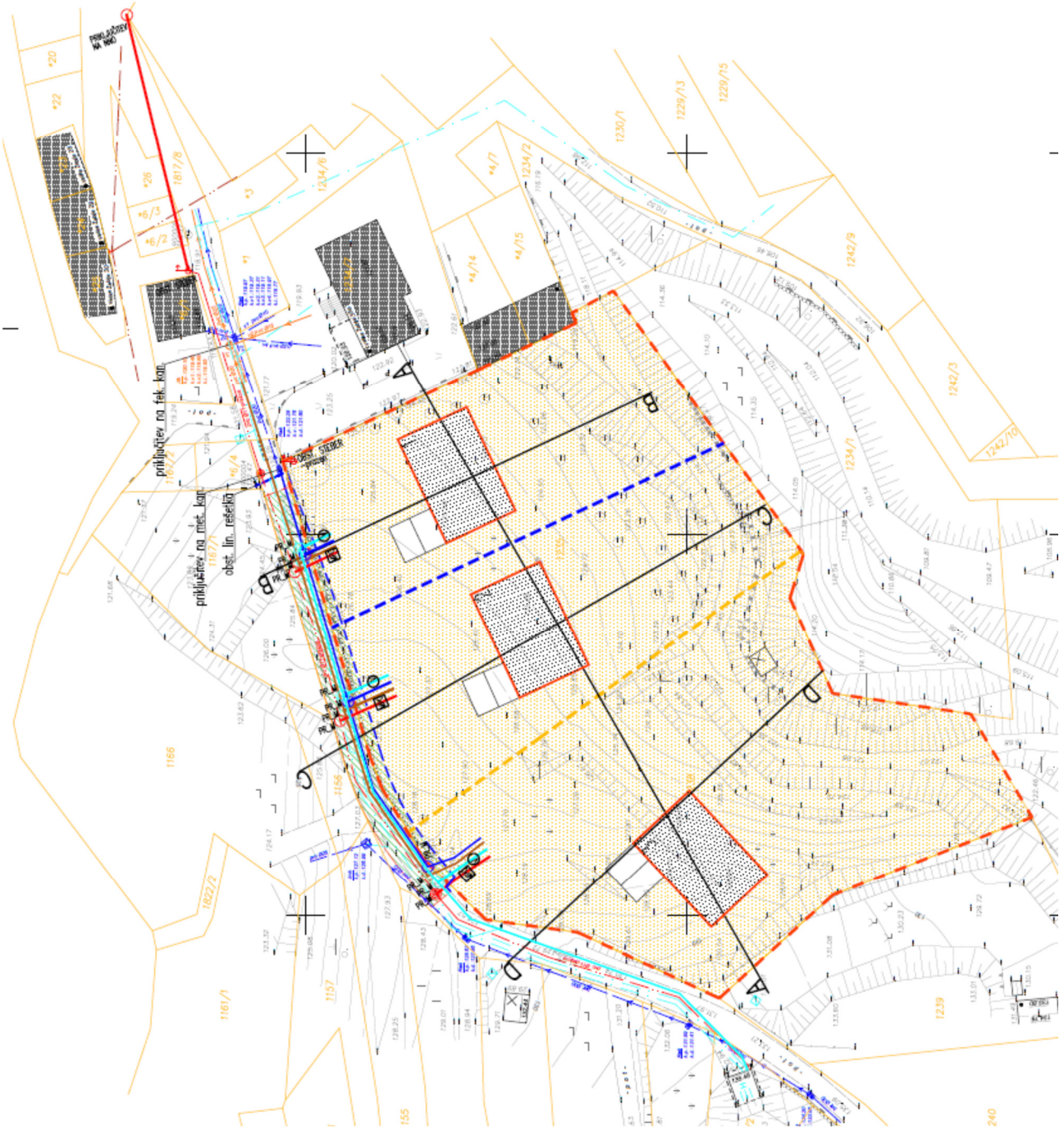
# SITUACIJA KOMUNALNE UREDITVE

M=1:500



**LEGENDA:**

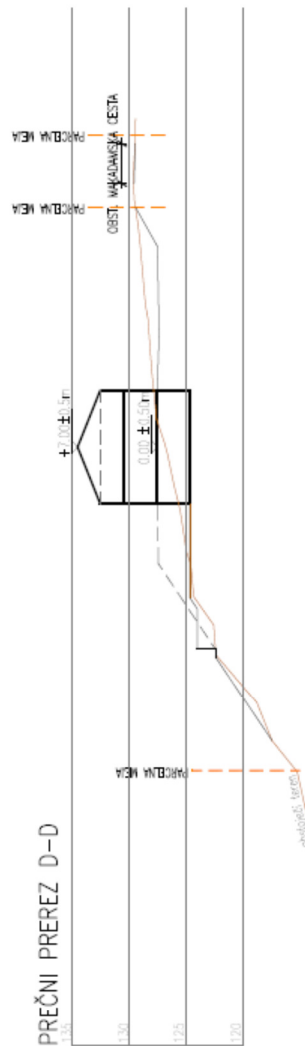
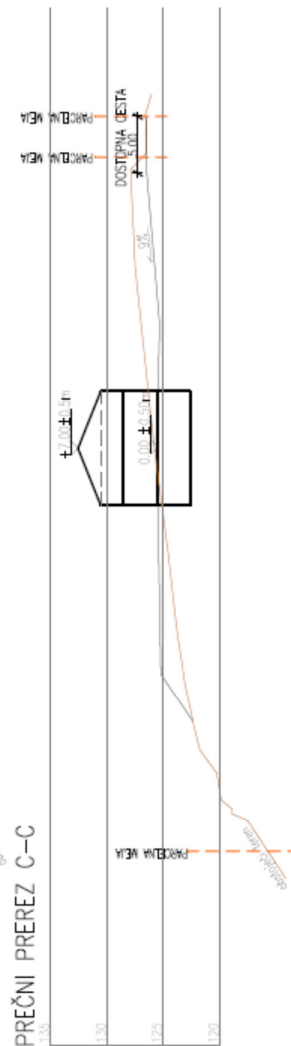
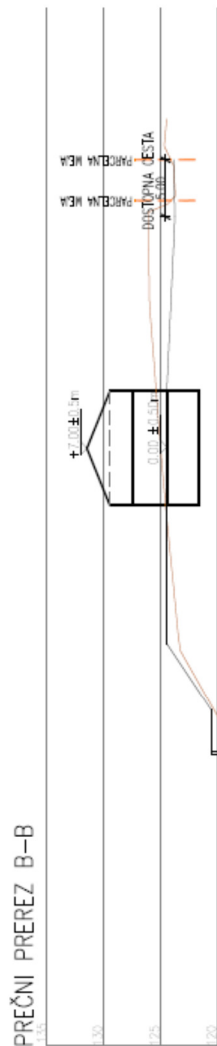
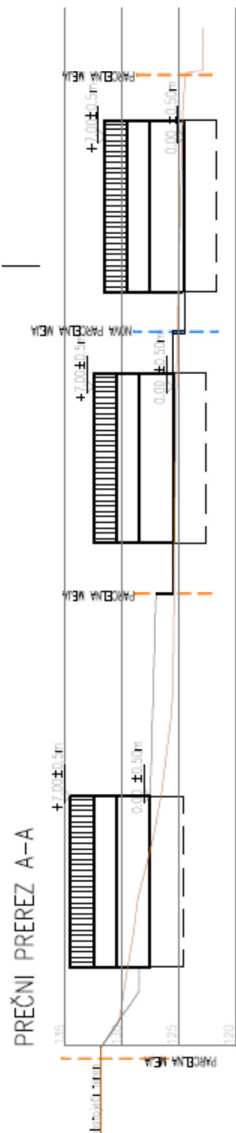
	metnska kanalizacija
	fekalna kanalizacija
	vodovod
	NV vod
	javna razsvetljava
	predvideni vodi:
	metnska kanalizacija
	fekalna kanalizacija
	vodovod
	NV vod
	metna priključna oznaka
	vodometrijski
	PRLJ priključno mesto -met. kan.
	PRLJ priključno mesto -fek. kan.
	PRLJ priključno mesto -vodovod
	PRLJ priključno mesto -NV vod
	meja obilave
	meja otkrića naseb. delišćine
	nova parcelacija
	obst. parcelne meje



Krajinsko arhitekturo in grafično projektiranje Ana Likar s.p.  
 Ob Bel 19, 5271 Vipava m. +386 51 411 507 e: projektika@mail.com

Investitor - naročnik:	LEANI KRANJSKI	DOLJNES TRUST
	Jakov Tig 164	Buklje Ste
	5271 Vipava	5271 Vipava
Objekt - lokacija:	DISPOZIČNA POZICIJE VEJNE ZARBE	
vrsta objekta:	U VIGILANJA MATA	
vrsta posesta:	IZJ - odjerna zastava	
Številka projekta:	19/17-0	
Datum:	Februar 2017	
Vadnica - navedi navedi:	SITUACIJA KOMUNALNE UREDITVE	
Škale:	1:500	Št. list: 5
Projektant:	Ana Likar - arh.	prejeto
	Jana Likar, J. Likar	





# PREČNI PREREZI A-D

## M = 1:400

investitor / naročnik	TOMAZ BIJAZK, TOVARNISKA CESTA 3C, 5270 AJDOVŠČINA
lokacija/objekt	GRIVČE III - NA JASI / DISPOZICIJA POZIDAVE
vsebina lista	GEODETSKI NACRT
vrsta projekta	IDZ
št. projekta	26/2017 datum APRIL 2017 merilo 1:1000

odgovorni vodja projekta	KATARINA FERIZOVIĆ gradbeni tehnik	ZAPS 9085
odgovorni projektant	VLADIMIR SLAMIC univ.dipl.inž.arh.	ZAPS 0753 A
projektant	MATEJA PETRIČ univ.dipl.inž.arh.	
		št. lista 2



MATEJA PETRIČ s.p.  
 VIPAVSKA CESTA 4, 5270 AJDOVŠČINA  
 telefon: 031 603 897  
 e-mail: abnacrt@gmail.com



Krajnsko arhitekturno in gradbeno projektiranje Ana Likar s.p.  
 Ob Bel 19, 5271 Vipava m. +386 51 411 507 e: projekti.ka@gmail.com

investitor - naročnik	JEAN KRIVOS Glini trg 16a 5271 Vipava	IZLOŽBE: TROST Budiče 50a 5271 Vipava
objekt - laborij	DISPOZICIJA POZIDAVE NEUVE ZAELE	
vrsta načrta	0. VODILNA NAPA	
vrsta projekta	IDZ - raba in zahteva	
Številka projekta	39/17-0	
datum	februar 2017	
vrsta in navedba navedbe	PREČNI PREREZI A-D	
Merilo:	1:400	Št. list: 6
Projektant:	inženir - arh. Ana LIKAR, i.d.i.a.	prejeto [Signature]

## **Obrazložitev:**

### **1. Pravni temelj in ocena stanja na področju, ki ga ureja dispozicija pozidave:**

Dispozicija pozidave je pripravljena v skladu z določbo drugega odstavka 10. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (PUPa) (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).

### **2. Razlogi za sprejem ter cilji:**

V letu 2014 je bila na Občino Ajdovščina dana pobuda za spremembo nezazidljivih (kmetijskih) zemljišč v zazidljiva. Pobuda se nanaša na izražen interes dveh lastnikov sosednjih parcel v naselju Velike Žablje. V ta namen se je izdelal elaborat predloga ureditve parcel (Projektika, št. 03/2014-0, oktober 2014).

Odbor za okolje in prostor Občine Ajdovščina je na 18. seji, 29.11.2016 obravnaval predlog pozidave in podal pozitivno mnenje. Na 22.seji je Odbor obravnaval predlog dispozicije pozidave in sprejel sklep, da se mora pred potrditvijo zagotoviti prenos dela zemljišča pobudnikov dispozicije za ureditev javne poti, kar se je v nadaljevanju uredilo s predpogodbo med Občino in lastniki.

Območje obdelave se nahaja neposredno ob zemljiščih z obstoječimi stanovanjskimi objekti in ob obstoječi makadamski dostopni poti. Obravnavani zemljišči, parceli št. 1235 in 1238 k. o. Velike Žablje se nahajata ob jugozahodnem robu naselja Velike Žablje. V OPN-ju so omenjene parcele po namenski rabi opredeljene kot druga kmetijska zemljišča.

Naselje Velike Žablje je po OPN opredeljeno kot gručasto naselja v ravninskem prostoru Vipavske doline. Vas sestavlja staro mestno jedro, ki ima status naselbinske dediščine (EŠD 23640 V. Žablje - Vas) ter ostali del vasi z novejšimi stavbami. Velike Žablje imajo za širitev poselitve veliko omejujočih dejavnikov, zato je teh možnosti zelo malo. KS si prizadeva za iskanje novih možnosti širjenja zazidljivih območij zato je zainteresirana in spodbuja pobude vaščanov pri njihovih predlogih, za ohranjanje poselitve podeželja in s tem vasi.

Območje dispozicije obsega parcele št. 1235, 1238 in 1816/5 vse k. o. Velike Žablje, veliko 4.846 m<sup>2</sup> in zajema travnik na jugozahodnem delu naselja Velike Žablje, ob robu starega vaškega jedra, nad gradom. Na tem območju so predvidene tri prosto stoječe tro-etažne enostanovanjske hiše. Ker je predlagano območje na težje dostopnem predelu, na robu kulturno-varstvenega območja (dominanta gradu), se je le-to ureja z dispozicijo pozidave.

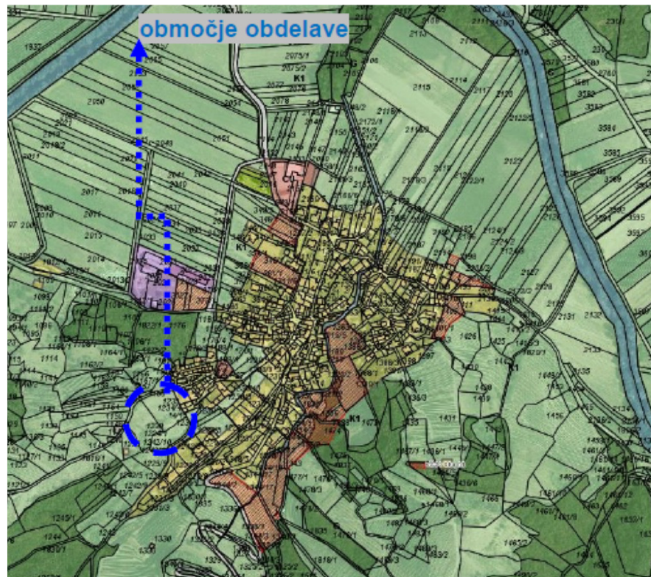
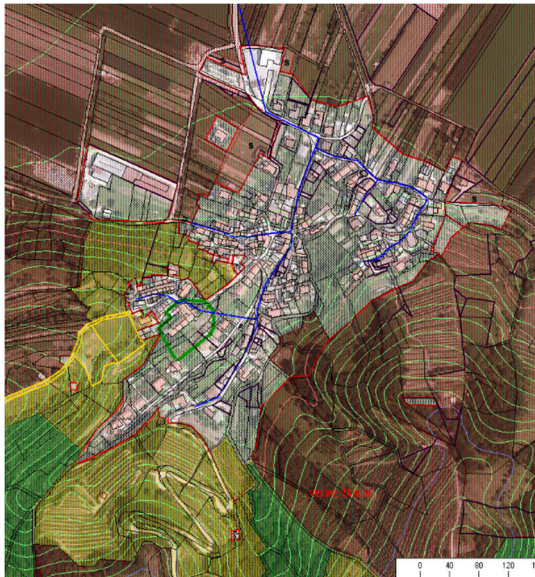
### **3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema dispozicije pozidave:**

Komunalno opremo območja bodo financirali in zgradili posamezni investitorji objektov v obravnavanem 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.

Pripravila:

Marica Žen Breclj

**ŽUPAN**  
**Tadej Beočanin, l. r.**



## **POROČILO ODBORA**

Na 24. redni seji dne 14. 9. 2017 je Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja obravnaval osnutek Sklepa o dispoziciji pozidave Velike Žablje nad gradom in sprejel mnenje, da je predlagani sklep primeren za obravnavo ter predlaga, da ga Občinski svet Občine Ajdovščina sprejme.

**PREDSEDNIK ODBORA**  
**Valentin KRTELJ, l. r.**