

Predlagatelj:
MARJAN POLJŠAK
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 13.03.2011

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA: SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE ZA STANOVANJSKO GRADNJO V NASELJU MALOVŠE – GO1

GRADIVO PRIPRAVILA: Oddelek za okolje in prostor:
Irena Raspor, Marica Žen Breclj

PRISTOJNO DELOVNO TELO
OBČINSKEGA SVETA: Odbor za varstvo okolja in urejanje prostora

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 6. redni seji dne 31.3.2011 obravnava in sprejme:

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradno glasilo št. 7/99, Uradni list RS št. 2/02, 41/05, 92/05), je občinski svet na svoji _____ seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

O DISPOZICIJI POZIDAVE ZA STANOVANJSKO GRADNJO V NASELJU MALOVŠE – GO1

1. splošno

Potrdi se dispozicija pozidave za območje stanovanjske gradnje v Malovšah GO1, ki jo je izdelalo podjetje Studio Torkar d.o.o., Prvomajska 13, Nova Gorica, v februarju 2011, pod št.proj. 893-10.

2. območje dispozicije

Dispozicija pozidave Malovše zajema parcele št.: 987, 988, 989, 990, 991, 992, 997/2, 993, 994/1, 994/2, del 998/1, 1007, 1012/2, 1013/3, ter del parcel št. 1007, 1009, 1010 k.o. Gojače
Velikost obravnavanega območja je cca. 6600 m².

Za oblikovanje objektov se uporabljajo določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (PUP).

Oblika in lega parcel narekuje podolgovate tlorise. Predvideni objekti so zaradi zagotavljanja odmikov, ki jih določa PUP, lahko v celoti ali delno pritlični. Območje dispozicije leži v delu naselja, kjer so že obstoječi objekti novejši in ni varovane kulturne dediščine, zato je možna sodobnejša tehnološka in oblikovna zasnova objektov z enokapnimi ali ravnimi strehami.

3. komunalni priključki

Vodovod:

Javni vodovod poteka po cesti. Priključke za posamezne hiše se izvede direktno na vodovod po trasah posameznih dostopov. Za vsako hišo posebej se išče soglasje za priključitev.

Meteorna in fekalna kanalizacija:

Do izgradnje javne kanalizacije se vsako hišo posebej rešuje z individualnimi čistilnimi napravami za fekalne odplake. Meteorne vode se vodi v ponikovalnice.

Elektrika:

Električni priključki se izvedejo za vsako novo hišo posebej iz voda, ki poteka preko parcel. Za vsako hišo posebej se išče soglasje za priključitev in morebitne služnosti, če poteka priključek preko tujih parcel.

Zbiranje komunalnih odpadkov:

Koristi se obstoječe ekološke otoke v naselju.

Cestno omrežje:

Cestni priključki se izvedejo večinoma na že obstoječih dovozih. Priključek na cesto mora biti oblikovan tako, da zagotavlja ustrezno varnost v skladu s predpisi, ki urejajo projektiranje cestnih priključkov.

Urejanje okolice objektov:

Pri ureditvi okolice objektov je potrebno ohranjati naravno konfiguracijo terena s terasastim spuščanjem parcel. Višinske razlike na zemljišču se premoščajo z travnatimi brežinami ali z opornimi zidovi do višine 1.20 m. Ograditve ob javni cesti z odmikom min. 0.5 m so dopustne le v primeru, ko je zagotovljena zadostna širina in preglednost javnih cest, skladno s pravilniki o projektiranju cest.

4. začetek veljavnosti sklepa

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

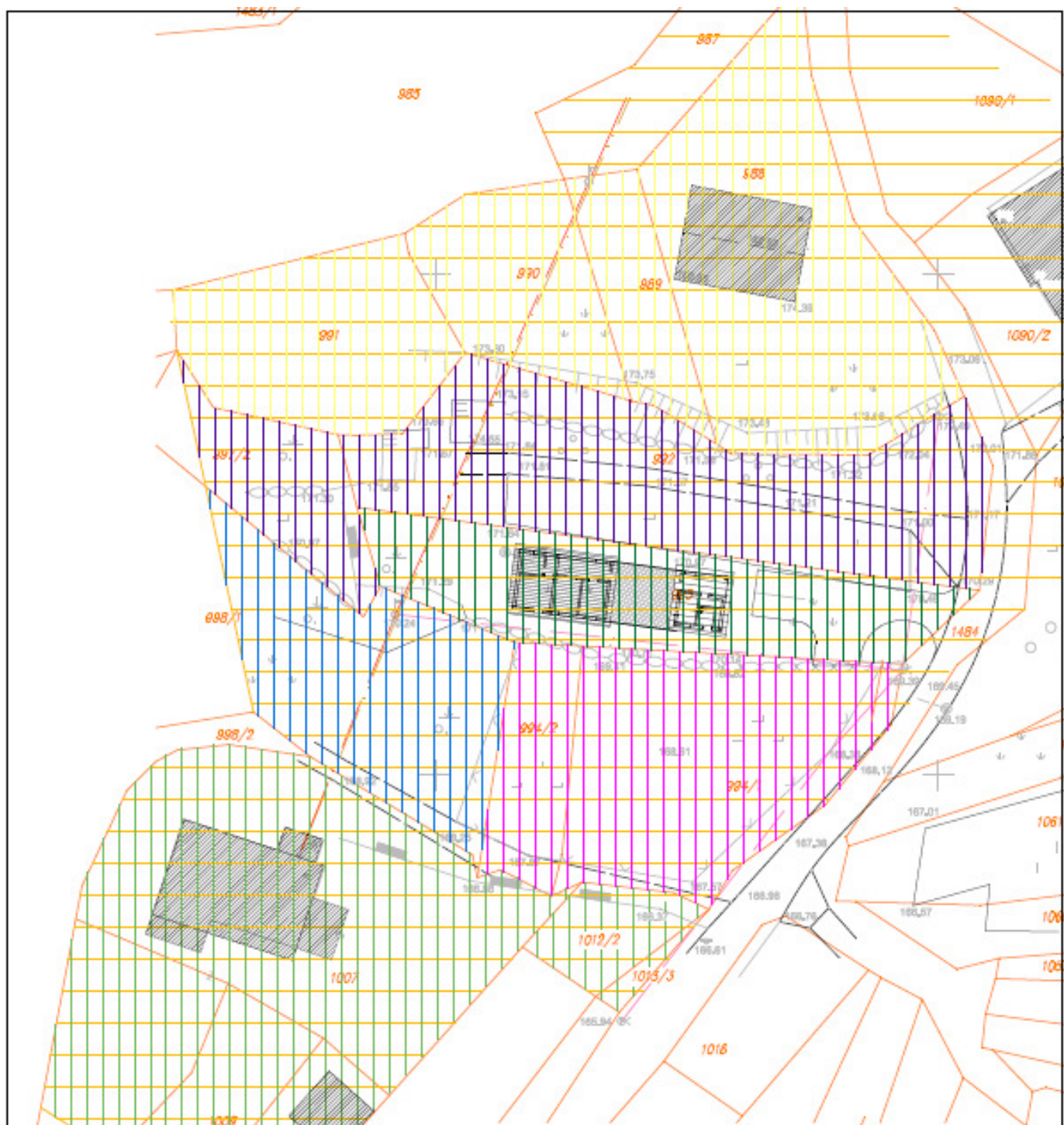
Številka: 350-0001/2011

Datum:

ŽUPAN
Marjan Poljšak, l.r.

Priloge:

1. Prikaz lastništva
2. Zazidalna situacija
3. Komunalni priključki

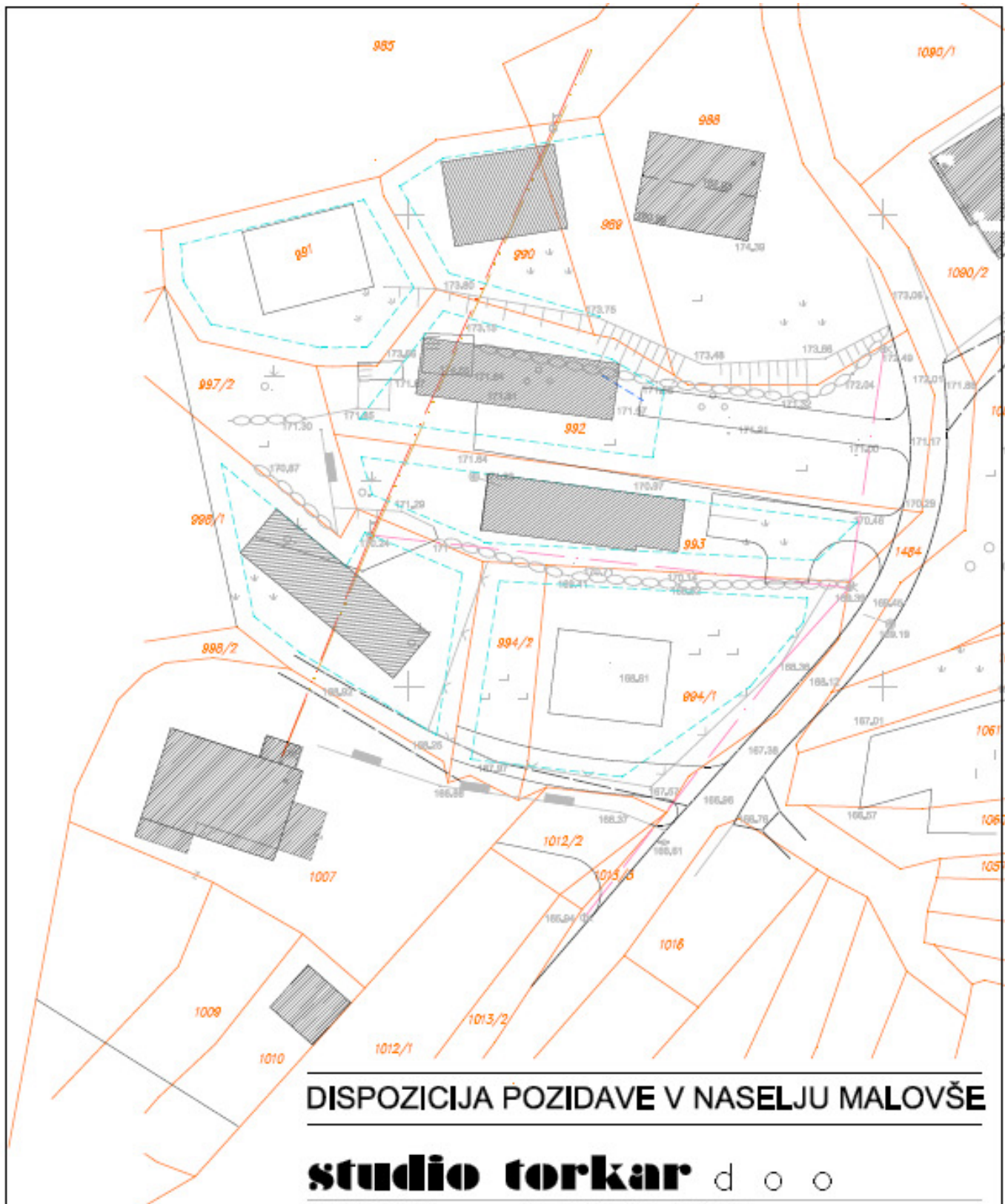


DISPOZICIJA POZIDAVE V NASELJU MALOVŠE

studio torkar d o o

NOVA GORICA, Prvomajsko 13 telefon: /05/ 38 25 648 fax: /05/ 33 30 189

Investitor:	ROVNJAZARIČ ALJOSA Ul. IX. Septembra, 5290 ŠEMPETER	Odg.vodja projekta:	Vinko Torkar un.dipl.lng.arh.
Objekt/ lokacija:	Dispozicija pozidave za stanovanjske hiše v Malovšah	Ident. št.:	A - 0702 <i>Q2012</i>
Št.projekta:	093-10 Vrsta projekta: idejna zasnova	Odg.projektant:	Vinko Torkar un.dipl.lng.arh.
Vrsta načrta:	ARHITEKTURA Št.načrta:	Ident. št.:	A - 0702 <i>Q2012</i>
Risba:	PRIKAZ LASTNIŠTVA	Sodelavci:	
Merilo: 1:500		Spremembe:	
		Datum:	februar 2011 Št. risbe:

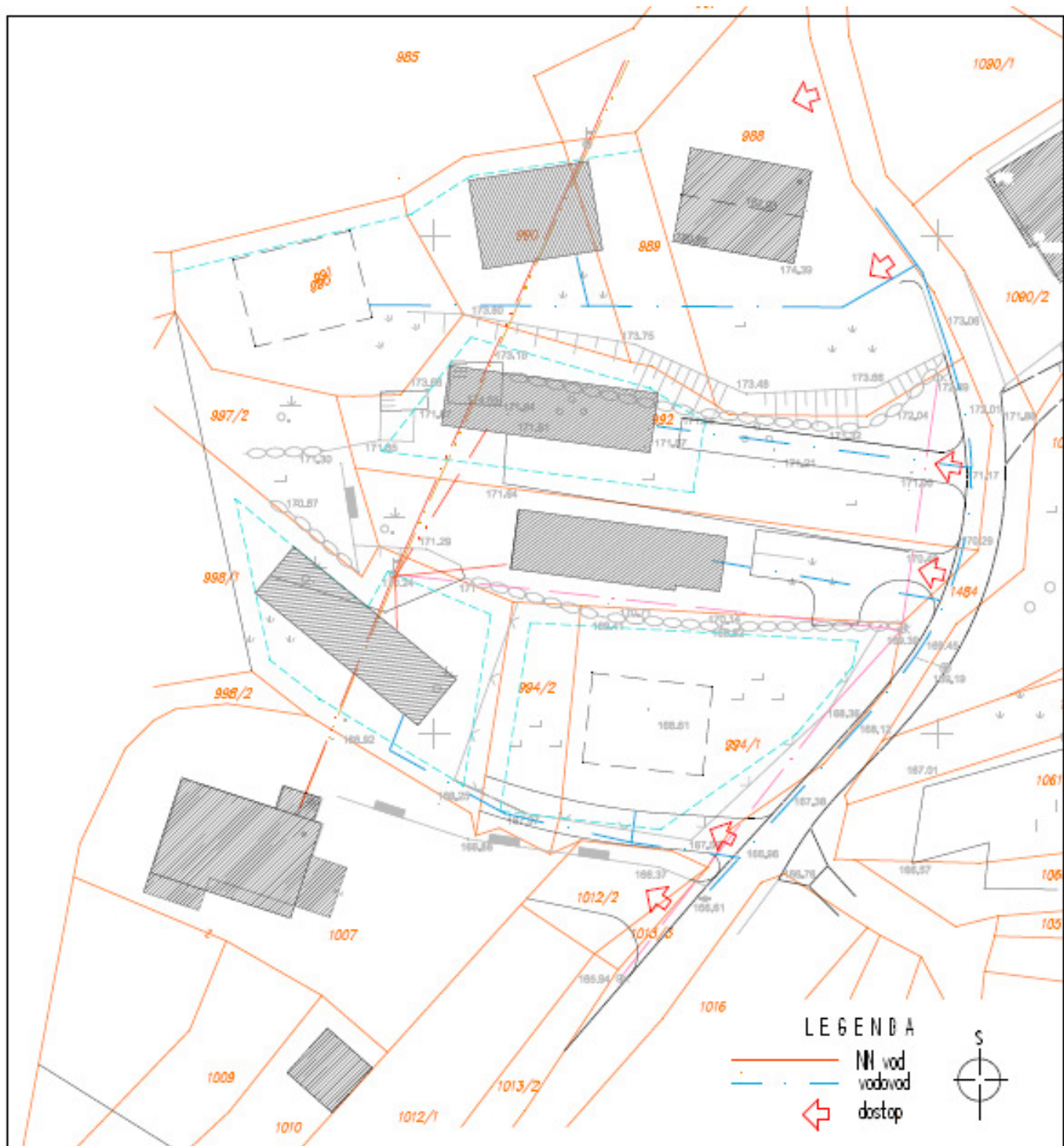


DISPOZICIJA POZIDAVE V NASELJU MALOVŠE

studio torkar d o o

IDRIA GORICA Prvomajski 13 telefon /05/ 30 25 648 fax /05/ 33 30 189

Investitor:	FORNAZARJE ALUOŠA U. 14. Septembra, 5290 ŠENPETER	Odg.vodja projekta:	Vinko Torkar univ.dipl.ing.arh.
Objekt/ lokacija:	Dispozicija pozidave za stanovanjske hiše v Malovšah	Ident. št.:	A - 0702 <i>Januz</i>
Št.projekta:	993-10	Vrsta projekta:	idejna zasnova
Vrsta nabora:	ARHITEKTURA	Št.mape:	I
Risba:	ZA ZIDALNA SITUACIJA	Odg.projektant:	Vinko Torkar univ.dipl.ing.arh.
Merilo: 1:500		Ident. št.:	A - 0702 <i>Januz</i>
		Sodelavci:	
		Spremembe:	
		Datum:	februar 2011
		Št. risbe:	2



DISPOZICIJA POZIDAVE V NASELJU MALOVŠE

studio torkar d o o

NOVA GORICA, Prvomajka 13 telefon /05/ 30 25 648 fax /05/ 33 30 169

Investor:	FOP NAZARIČ ALJOŠA Ul. II. Septembra, 5290 ŠEMPETER	Odg.vodja projekta:	Vilko Torkar un.dipl.ing.arh.
Objekt/ lokacija:	Dispozicija pozidave za stanovanjske hiše v Malovšah	Ident. št.:	A - 0702
Št.projekta:	893-10	Odg.projektant:	Vilko Torkar un.dipl.ing.arh.
Vrsta načrta:	ARHITEKTURA	Ident. št.:	A - 0702
Vrsta projekta:	Idejna zasnova	Sodelavci:	
Št.mape:	I	Spremembe:	
Merilo:	1:500	Datum:	februar 2011
	KOMUNALNI PRIKLJUČKI	Št. risbe:	3

OBRAZLOŽITEV

1. pravni temelj:

Prostorski plan občine Ajdovščina določa, da se predel GO-1 v Malovšah ureja z lokacijskim načrtom.

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 stavbno zemljišče. 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) se na podlagi soglasja Odbora za okolje in prostor izjemoma omogoča gradnja objektov na območju, za katera je s prostorskim planom občine predvideno urejanje z lokacijskim načrtom in so do njegovega sprejetja sicer dovoljeni le gradbeni posegi za potrebe vzdrževanja obstoječih objektov. Odbor in občinski svet o izjemah odloča na podlagi dispozicije pozidave.

2. Razlogi za sprejem in cilji:

Območje dispozicije se nahaja na začetku zahodne dostopne ceste v naselje Malovše. V območju sta dve obstoječi stanovanjski hiši, tako da za morebitno pozidavo ne ostaja veliko prostora. Ker so združevanja več parcel v komplekse, (kjer se lahko z novo parcelacijo izvede bolj pravilne in enako velike zazidljive parcele) nerealna je bolj smiselno, da se pozidavo predvidi na parcelah obstoječih lastnikov.

Iz analize lastniških razmer je razvidno, da so poleg lastnikov obstoječih hiš in pripadajočih parcel v območju še štiri lastniki, ki bi lahko na svojih parcelah zgradili hiše. Od teh je lastnik parcel št. 994/1 in 994/2 k.o. Gojače vložil predlog za spremembo stavbnega zemljišča v kmetijsko zemljišče.

Tako lastniško ostajajo tri parcele oz. sklopi parcel ali delov parcel na katerih je možno pod določenimi pogoji zgraditi stanovanjske hiše.

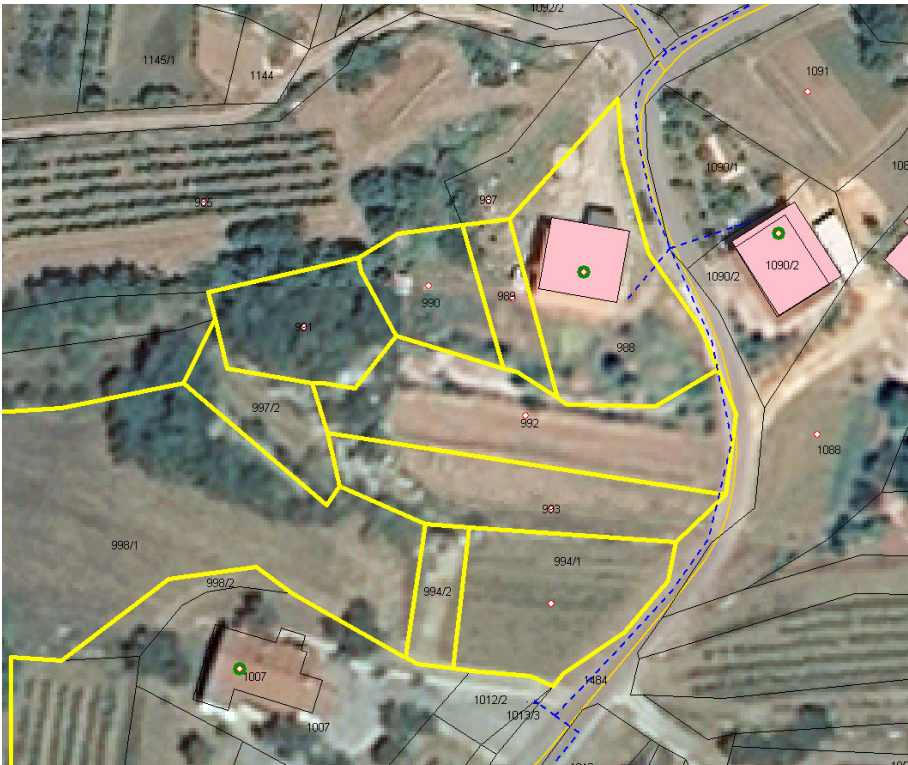
Ker so vse tri parcele podolgovate je smiselno, da so predvidene hiše lahko v celoti ali delno pritlične zlasti zato ker 19. člen PUPa pogojuje odmik med objekti v smeri sever-jug na najmanj 1,5 x višine novega objekta. V območju dispozicije veljajo prostorsko ureditveni pogoji, ki veljajo za občino Ajdovščina, razen etažnosti objektov, ki je lahko tudi K+P.

Za parcelo št. 993 je izdelan projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Parcela je ozka in dolga. Minimalni dvometerski odmik od parcelnih mej pogojuje ozko in dolgo hišo. Nova hiša bo pritlična znotraj dimenzij 20.90 x 6.00 m.

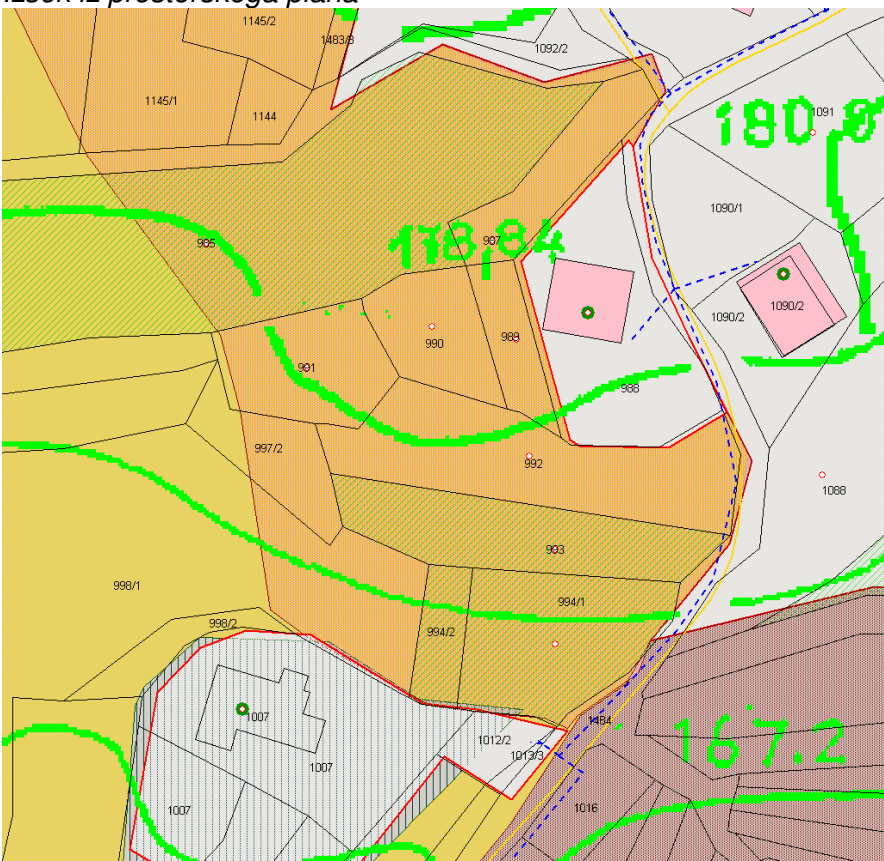
Ker bi tako dolga pritlična hiša z dvokapno streho delovala v okolju moteče se je ob dejstvu da v neposredni bližini ni hiš, zasnovalo delno enokapno in delno ravno streho. Na ta način se hišo razdeli v tri segmente, kar razbije poudarjeno vzdolžnost.

Orto foto posnetek





Izsek iz prostorskega plana



Občinskemu svetu predlagam, da sprejme predlagani sklep.

ŽUPAN
Marjan Poljšak, l.r.