

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

Datum: 20. 5. 2019

## OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA:	<b>SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE: AJDOVŠČINA - PALE</b>
GRADIVO PRIPRAVIL:	Oddelek za okolje in prostor: Marica Žen Brecej in Irena Raspor
PRISTOJNO DELOVNO TELO OBČINSKEGA SVETA:	Odbor za varstvo okolja in urejanje prostora

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na **6.** redni seji dne **30. 5. 2019** obravnava in sprejme naslednji sklep:

### PREDLOG SKLEPA

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 \_\_. seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel

### SKLEP

#### O DISPOZICIJI POZIDAVE: AJDOVŠČINA – PALE

##### 1. DISPOZICIJA POZIDAVE

S tem sklepom se potrdi dispozicija pozidave Ajdovščina – Pale (v nadaljnjem besedilu: dispozicija), ki jo je izdelal biro Studio PIKAPLUS, Jana Hladnik Tratnk s.p., Idrijska c. 34a, 5270 Ajdovščina, 106 - 2019, MAJ 2019.

Dispozicija je izhodišče za načrtovanje urejanja obravnavanega območja in zajema okvirno urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje območja ter zasnovo infrastrukturnega omrežja.

Grafične vsebine dispozicije so prikazane v prilogah tega sklepa.

##### 2. OBMOČJE DISPOZICIJE

Ureditveno območje dispozicije obsega približno 6,5 ha in zajema območje Pal. Vsebuje naslednje parcele:

št. katastrske občine	ime katastrske občine	ŠT. PARCELNE ŠTEVILKE
2380	ŠTURJE	<b>384/2, 384/4, 384/5, 384/6, 384/7, 384/8, 384/9, 384/10, 384/12, 384/13, 384/15, 1672/1, 384/18</b>
2381	LOKAVEC	<b>998, 1000, 1002/2, 2966</b>
2392	AJDOVŠČINA	<b>1</b>

##### 3. DOPUSTNI DEJAVNOSTI IN VRSTE POSEGOV

Območje dispozicije je opredeljeno kot območje za šport in rekreacijo, kjer so dopustne naslednje dejavnosti:

#### Dopustne dejavnosti:

- šport in rekreacija (objekti in površine);
- gostinstvo in turizem,
- trgovina in storitve, kot dopolnilna dejavnost

**Dopustne so naslednje vrste posegov in objektov:**

- za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave, odstranitve objektov;
- spremembe namembnosti obstoječih objektov v dejavnosti, ki so za obravnavano območje urejanja določene v prejšnjem odstavku;
- novogradnje objektov, ki so za obravnavano območje urejanja določene v prejšnjem odstavku;- novogradnja kot nadomestna gradnja, gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov kot spremljevalnih oz. pomožnih objektov glavnih objektov namenjenim športnim in rekreacijskim dejavnostim.
- ureditve rekreacijskih in športnih površin;
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov za dopustne dejavnosti
- ureditve infrastrukture (prometno, energetska, komunalna, telekomunikacijsko omrežje in naprave);
- vodnogospodarske ureditve;
- ureditve javnih površin;
- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij.

Parcela št. 1, k.o. Ajdovščina, je po prostorskem planu in urbanistični zasnovi mesta opredeljena enako kot ostalo območje Pal, v naravi ja ta parcela izven ograjenega območja in predstavlja območje obstoječega stanovanjskega objekta, zato se tu ureja skladno z določili Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina. Poleg stanovanjske dejavnosti so dopustne tudi terciarne in kvartarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti stanovanjskega območja brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje.

## 4. ZASNOVA ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE

### 4.1 Velikost in zmogljivost objekta:

Za graditev novih objektov veljajo naslednji pogoji:

- Etažnost: P, P+1, P+1+M. Njihova velikost se prilagodi vertikalnim in horizontalnim gabaritom zazidave v obravnavanem območju. Najvišja dopustna višina stavb nad koto tal pritličja je 9,5 m. 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.
- Razporeditev in orientacija stavb mora smiselno upoštevati primer prikazan v grafičnih vsebinah te dispozicije. Stavbe in strešna slemena se orientirajo v smeri S –J.
- Strehe novozgrajenih stavb so dvokapnice naklona do maksimalno 40%. Kritina poševne strehe je korec v naravni opečnato rdeči barvi. V primeru dozidave obstoječega objekta se kritina smiselno prilagodi glavnemu objektu. Izjemoma je dopustna izvedba ravne strehe, pri pomožnih objektih.

### 4.2 Lega in odmiki

- Posamezni objekti (nove gradnje in prizidave) se lahko gradijo znotraj območij predvidenih za gradnjo v sklopu dispozicije, skladno z določili Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina.

### 4.3 Oblikovanje zunanje podobe objektov

- Arhitektura mora biti podrejena zakonitostim stavbne dediščine v tem prostoru (industrijska arhitekturna dediščina) tako glede gabaritov in volumenskih razmerij kot tudi detajlov, materialov in barv. Pri oblikovanju objektov je potrebno upoštevati tudi odnos do naravnega okolja (reka Hubelj, obstoječe zelene površina)

### 4.3 Zunanja ureditev

- V čim večji meri se ohranja zelene površine na območju.
- Ograje in podporni zidovi: Višinske razlike se premoščajo s travnatimi brežinami, kjer to ni mogoče pa s podpornimi zidovi. Zidovi morajo biti izvedeni tako, da ne predstavljajo poudarka v prostoru in ne smejo presegati višine 1,8 m. Ob igriščih je dopustna je postavitve ograj, skladno s prepisi za urejanje igrišč.
- Igrišča: Prosta površina med parkom in teniškim ter košarkaškim igriščem se predvidi za izvedbo novih športnih zunanjih površin – igrišča, tekaške proge ipd.
- Park: Ohranja in izboljšuje se vegetacija znotraj parka. Umesti se parkovni paviljon.
- Na območju urejanja se predvidi prostore in objekte zunanje ureditve kot so: manjši pomožni objekti za športne dejavnosti, nadstrešnica na prostem za izvajanje športnih dejavnosti, parkovni paviljon, zunanja otroška in športna igrala, utrjene površine namenjene vadbi in športu, nove zasaditve avtohtonih in okrasnih rastlin možna je dopolnitev predvidenih vsebin če smiselno in v skladu z dejavnostjo oblikujejo celoto.

## 5. INFRASTRUKTURA

### 5.1 Komunalna infrastruktura

Na območju je izgrajena komunalna infrastruktura in sicer: elektroenergetsko omrežje, fekalna kanalizacija ter vodovod. Vsi novozgrajeni objekti se priključijo na komunalno infrastrukturo. Meteorna kanalizacija na območju ni izvedena. Meteorne vode se odvajajo v vodotok ali v ustrezno ponikovalnico.

### 5.2 Prometna infrastruktura

Območje je prometno povezano in sicer se priključi na Občinsko cesto Ajdovščina- Izvir Hublja ter na Vilharjevo ulico. Prometne povezave so urejene.

Predvidi se izvedba nove pešpoti in kolesarske poti do območja po Vilharjevi ulici. Območja znotraj ureditve se smiselno poveže z internimi pešpoti.

Predvidi se izvedba parkirišča na območju pred objektom tankovskih garaž (velikost parkirišča se smiselno prilagodi obstoječi prosti površini namenjeni za ta namen).

Dostop z vozili do obstoječih igrišč ( teniško, košarkaško igrišče ) ter do parka ni več možen z izjemo dostave in intervencije. Prav tako na tem območju ni predvideno parkiranje.

## 6. Začetek veljavnosti sklepa

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

Številka: 350-001/2019

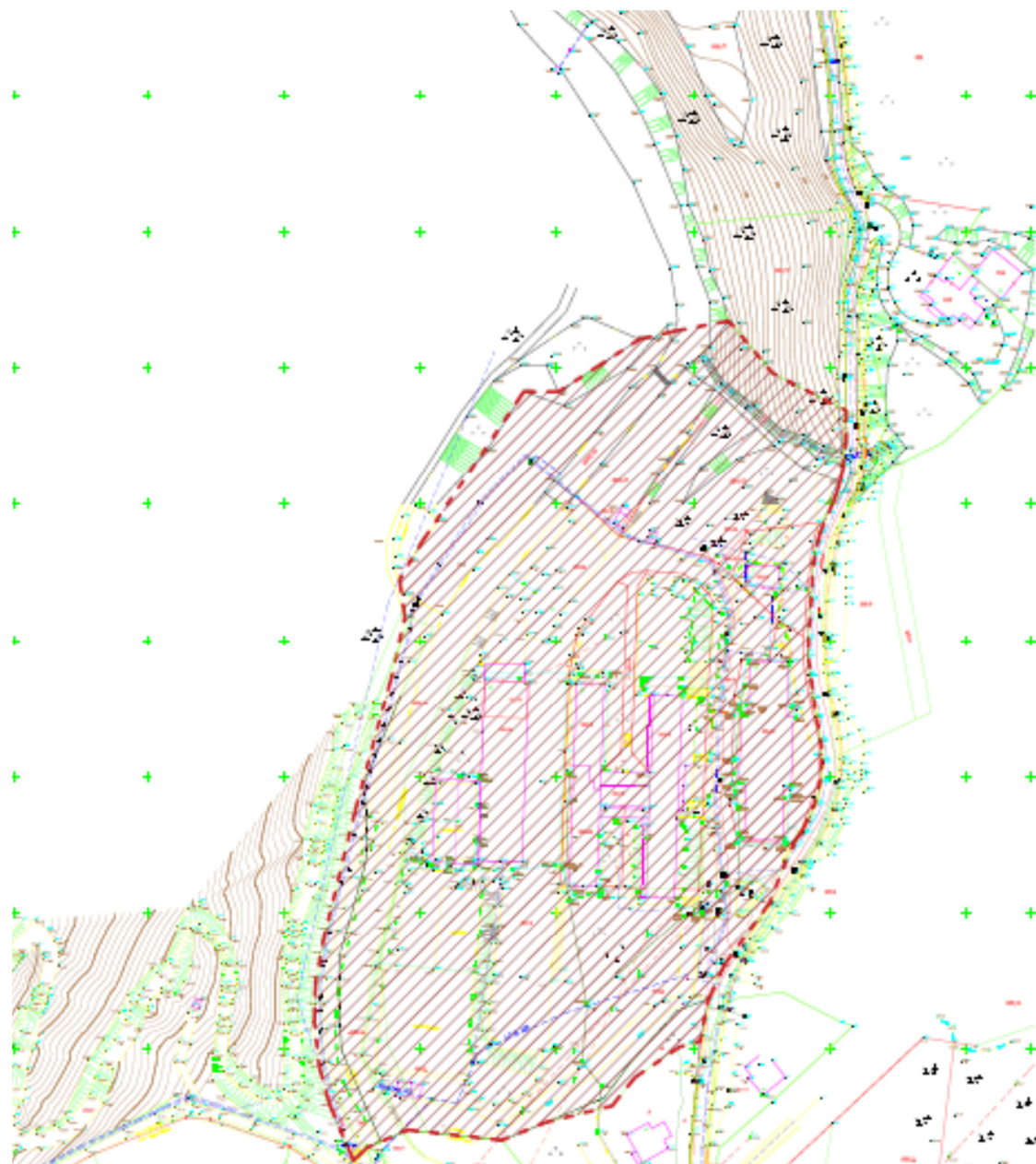
Datum:

**ŽUPAN**

**Tadej Beočanin, l. r.**

Priloge:

- Prikaz obstoječega stanja
- Prikaz novega stanja: zelene površine in infrastruktura



## OBSTOJEČE STANJE GRAFIČNI PRIKAZ OBRAVNAVANEGA OBMOČJA

LEGENDA:

- meja območja obdelave
- območje obdelave

**STUDIO  
PIKAPLUS**  
architecture landscape design

Jana Hladnik Tratnik s.p., Mojstova cesta 36a, 5270 Ajdovščina

naslov:

**DISPOZICIJA POZIDAVE**

naselje:

**OBČINA AJDOVŠČINA**

vrsta vloge/dok. št. dokumentacije:

**0 - VODILNA MAPA**

vrsta projekta:

**NOVOGRADNJA**

odgovorni strokovnjak/ št. št.:

**mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.l.a./3481-A**

odgovorni projektant/ št. št.:

**mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.l.a./3481-A**

projektant / izdelavec:

**TINA LIPOVŽ u.d.l.a.**

vrsta risa:

**GRAFIČNI PRIKAZ OBRAVNAVANEGA OBMOČJA**

št. risa:

**106-2019**

datum:

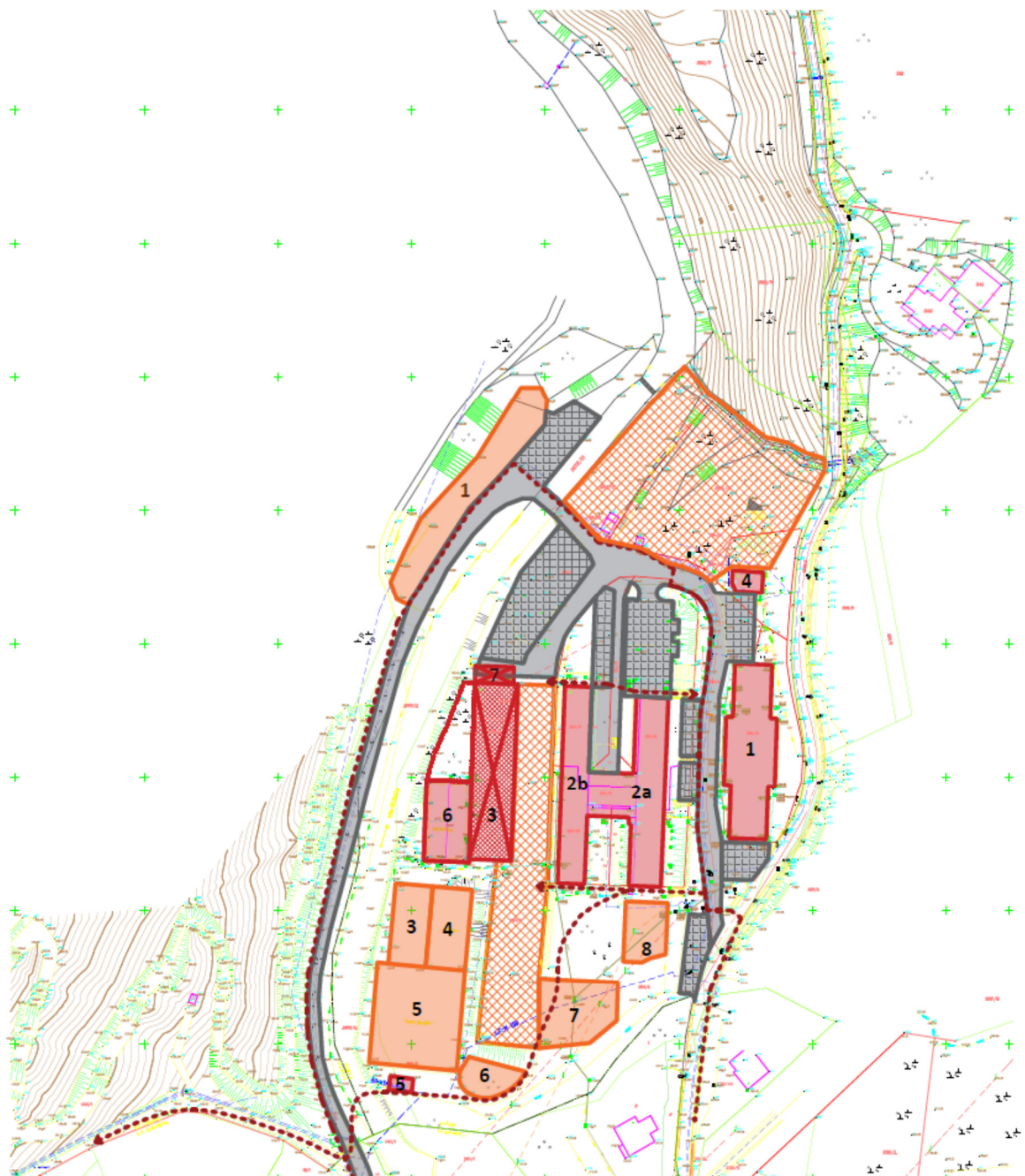
**MAJ 2019**

merilo:

**1:1500**

št. list:

**1**



## OBSTOJEČE STANJE GRAFIČNI PRIKAZ GRAJENIH OBJEKTOV - objekti, igrišča, prometne površine

### LEGENDA:

obstoječ objekt rušitev novogradnja močnost razširitve, dozideve

- |    |   |
|----|---|
| 1  | Objekt 1: "komandna stavba" (poslovne dejavnosti) v privatni lasti, 2000 m <sup>2</sup> |
| 2  | Objekt 2: "1H" stavba:  |
| 2a | poslovni center in hotel, 3020 m <sup>2</sup>   |
| 2b | poslovne dejavnosti (Barklem in Repič), 2000 m <sup>2</sup>                             |
| 3  | Objekt 3: "tankovske garaže" - RUŠITEV in NOVOGRADNJA                                   |
| 4  | Objekt 4: poslovni objekt   |
| 5  | Objekt 5: pomožni objekt za tenisače  |
| 6  | Objekt 6: pokrito balinišče   |
| 7  | Objekt 7: mehanična delavnica - RUŠITEV   |

obstoječe novo površine za šport in rekreacijo

1 2

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1 | bmx poligon              |
| 2 | balinišče                |
| 3 | skate park               |
| 4 | igrišče za košarko       |
| 5 | igrišče za tenis         |
| 6 | vadbeno igrišče za tenis |
| 7 | otroško igrišče          |
| 8 | fitness na prostem       |

PROMETNE POVRŠINE - CESTE

PROMETNE POVRŠINE - UREJENO PARKIRANJE

PEŠPOTI, KOLESARSKE POTI

STUDIO  
PIKAPLUS  
architecture.landscape.design.

Jana Hladnik Tratnik s.p., Idrijska cesta 34a, 5270 Ajdovščina

objekt:

DISPOZICIJA POZIDAVE

investitor:

OBČINA AJDOVŠČINA

vrsta načrta/vrsta proj. dokumentacije:

0 - VODILNA MAPA

vrsta gradnje:

NOVOGRADNJA

odgovorni vodja projekta/ id. št.:

mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.i.a./1481-A

odgovorni projektant/ id. št.:

mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.i.a./1481-A

projektant / sodalavec:

TINA LIPOVŽ u.d.i.k.a.

vrsta risbe:

GRAFIČNI PRIKAZ NOVEGA STANJA -  
GRAJENI OBJEKTI

št. proj.:

106-2019

datum:

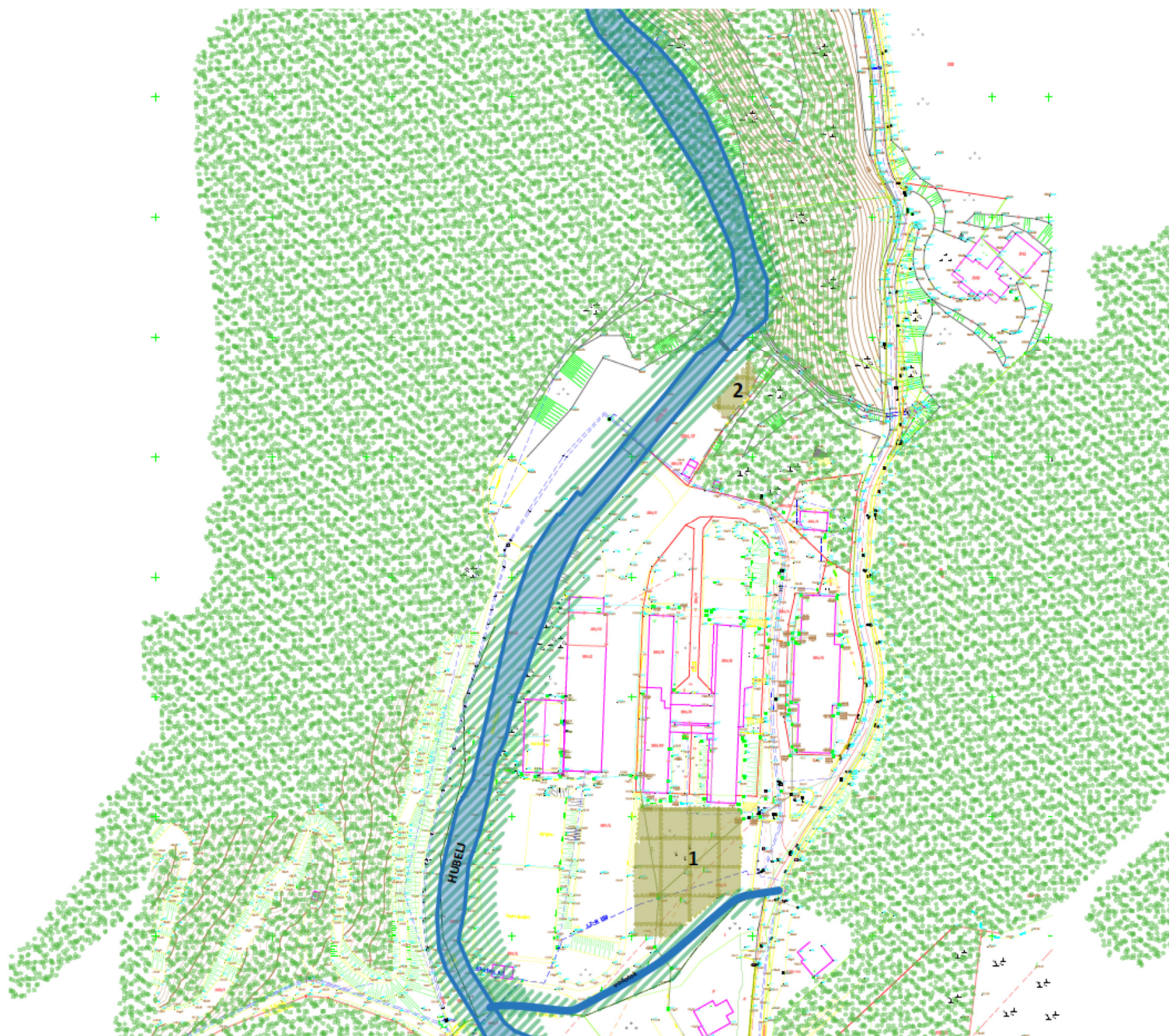
MAJ 2019

merilo:

1:1500




št. list.:

2A



## OBSTOJEČE STANJE ZELENE POVRŠINE

### LEGENDA:

-  zeleni pas ob vodotoku
-  gozd
-  urejene zelene površine
- 1: park
- 2: prostor za piknik

STUDIO  
PIKAPLUS  
architecture.landscape.design.

Jana Hladnik Tratnik s.p., Idrijska cesta 34a, 5270 Ajdovščina

objekt:

DISPOZICIJA POZIDAVE

investitor:

OBČINA AJDOVŠČINA

vrsta načrta/vrsta proj. dokumentacije:

0 - VODILNA MAPA

vrsta gradnje:

NOVOGRADNJA

odgovorni vodja projekta/ id. št.:

mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.i.a./1481-A

odgovorni projektant/ id. št.:

mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.i.a./1481-A

projektant / izdelavec:

TINA LIPOVŽ u.d.i.k.a.

vrsta risbe:

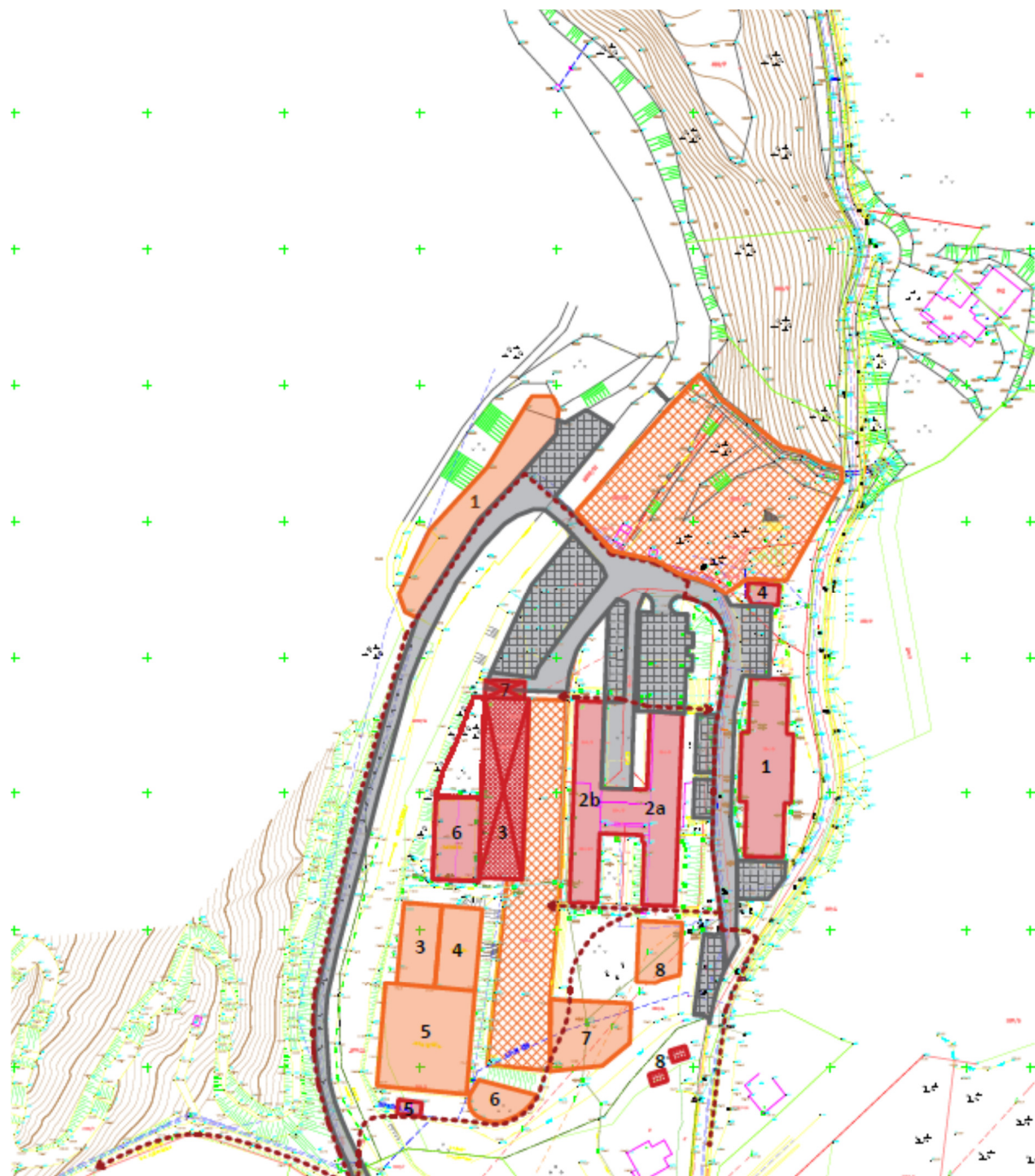
GRAFIČNI PRIKAZ ZELENIH POVRŠIN IN  
VODOTOKOV - obstoječe stanje

št. proj.:  
106-2019

datum:  
MAJ 2019

merilo:  
1:1500

št. list:  
3



## NOVO STANJE

### GRAFIČNI PRIKAZ GRAJENIH OBJEKTOV - objekti, igrišča, prometne površine

#### LEGENDA:

  obstoječi objekt    
   rušitev    
   novo gradnja    
   možnost razširitve, dostave

- 1 Objekt 1: "komunna stavba" (poslovne dejavnosti) v privatni lasti, 2000 m<sup>2</sup>
- 2 Objekt 2: "10" stavba: mladinski center in hotel, 3020 m<sup>2</sup>
- 2a poslovne dejavnosti (Baričem in Repič), 2000 m<sup>2</sup>
- 2b poslovne dejavnosti (Baričem in Repič), 2000 m<sup>2</sup>
- 3 Objekt 3: "tekovske garaže" - RUŠITEV in NOVOGRADNJA
- 4 Objekt 4: poslovni objekt
- 5 Objekt 5: poslovni objekt za tenisače
- 6 Objekt 6: pokrito bojišče
- 7 Objekt 7: mehanska delavnica - RUŠITEV
- 8 Objekt 8: predvideni objekti za kratkotrajno nametitev

#### obstoječe novo površine za šport in rekreacijo

  bmx poligon    
   bojišče

- 1 bmx poligon
- 2 bojišče
- 3 skate park
- 4 igrišče za kolariko
- 5 igrišče za tenis
- 6 vodeno igrišče za tenis
- 7 otroško igrišče
- 8 fitnes na prostem

  PROMETNE POVRŠINE - CESTE

  PROMETNE POVRŠINE - UREJENO PARIKIRANJE

  PEŠPOT, KOLESARSKE POTE

STUDIO  
PIKAPLUS  
architecture.landscape.design.

Jana Hladnik Tratnik s.p., Idrijska cesta 34a, 5270 Ajdovščina

objekt:

DISPOZICIJA POZIDAVE

investitor:

OBČINA AJDOVŠČINA

vrsta načrta/vrsta proj. dokumentacije:

0 - VODILNA MAPA

vrsta gradnje:

NOVOGRADNJA

odgovorni vodja projekta/ id. št.:

mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.i.s./1481-A

odgovorni projektant/ id. št.:

mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.i.s./1481-A

projektant / sodalavec:

TINA LIPOVŽ u.d.i.k.s.

vrsta risbe:

GRAFIČNI PRIKAZ NOVEGA STANJA -  
GRAJENI OBJEKTI

št. proj.:

106-2019

datum:

MAJ 2019

mera:

1:1500

št. list:

2A



## NOVO STANJE ZELENE POVRŠINE

### LEGENDA:

-  zeleni pas ob vodotoku
-  gozd
-  urejene zelene površine
- 1: park
- 2: prostor za piknik
- 3: športni park

**STUDIO  
PIKAPLUS**  
architecture.landscape.design.

Jana Hladnik Tratnik s.p., Idrijska cesta 34a, 5270 Ajdovščina

objekt:

**DISPOZICIJA POZIDAVE**

investitor:

**OBČINA AJDOVŠČINA**

vrsta načrta/vrsta proj. dokumentacije:

**0 - VODILNA MAPA**

vrsta gradnje:

**NOVOGRADNJA**

odgovorni vodja projekta/ id. št.:

**mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.i.a./1481-A**

odgovorni projektant/ id. št.:

**mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.i.a./1481-A**

projektant / sodelavec:

**TINA LIPOVŽ u.d.i.k.a.**

vrsta risbe:

**GRAFIČNI PRIKAZ ZELENIH POVRŠIN  
IN VODOTOKOV - novo stanje**

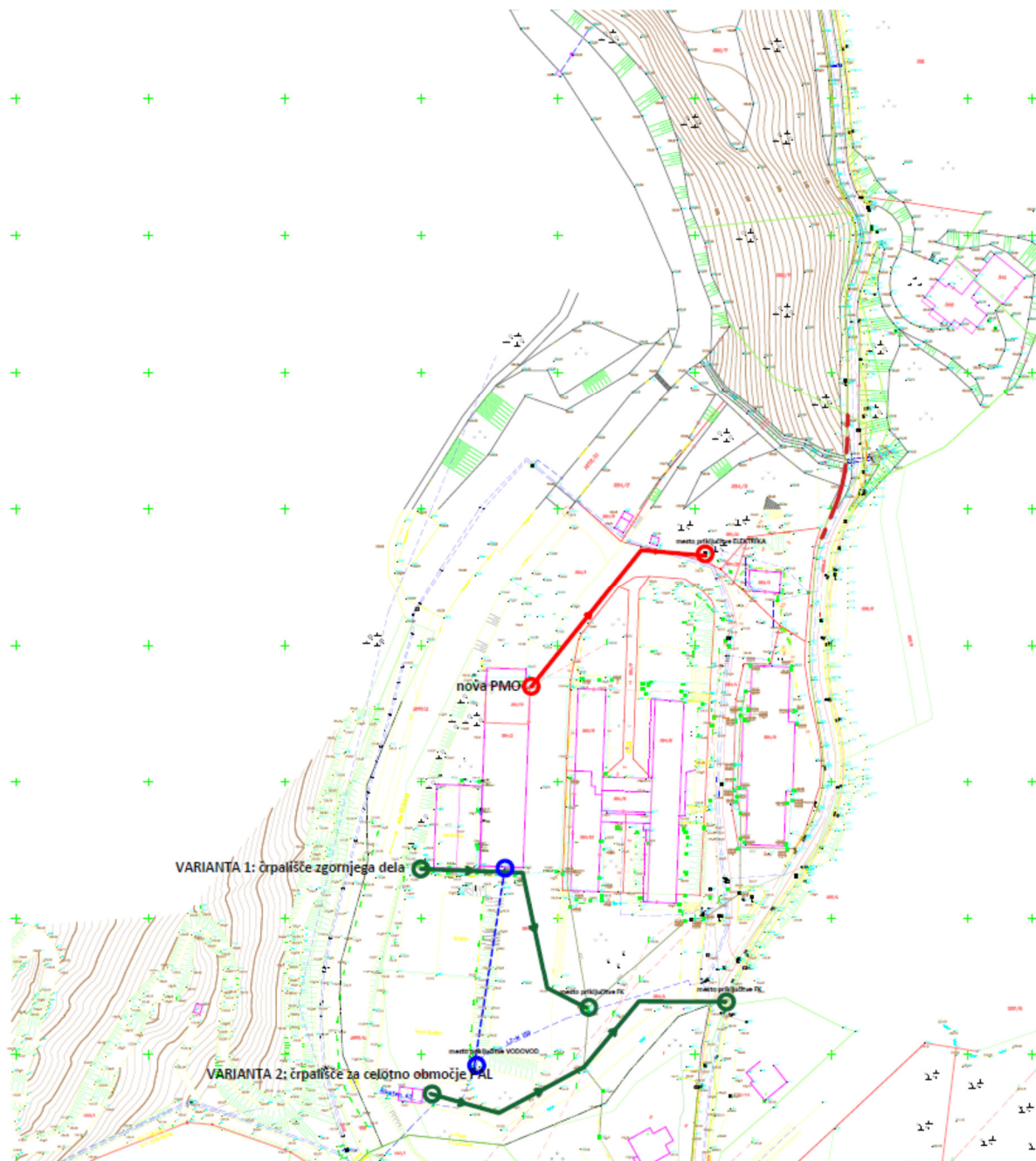
št. proj.:  
**106-2019**

datum:  
**MAJ 2019**

merilo:  
**1:1500**

št. list:  
**3A**





## GRAFIČNI PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE - NOVO

### LEGENDA:

- elektrika
- kanalizacija
- - - vodovod

**STUDIO PIKAPLUS**  
architecture.landscape.design.

Jana Hladnik Tratnik s.p., hirijska cesta 34a, 5270 Ajdovščina

objekt:

**DISPOZICIJA POZIDAVE**

investitor:

**OBČINA AJDOVŠČINA**

vrsta načrta/vrsta proj. dokumentacije:

**0 - VODILNA MAPA**

vrsta gradnje:

**NOVOGRADNJA**

odgovorni vođa projekta/ id. št.:

**mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.i.a./1481-A**

odgovorni projektant/ id. št.:

**mag. JANA HLADNIK TRATNIK u.d.i.a./1481-A**

projektant / sodelavec:

**TINA LIPOVŽ u.d.i.k.a.**

vrsta risbe:

**GRAFIČNI PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE - NOVO**

št. proj.:	datum:	merilo:	št. list:
106-2019	MAJ 2019	1:1500	4

## 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).

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 – Ur.gl.št. 7/97, Ur.l.RS št.96/04); opredeljene kot stavbno zemljišče.

Območje Pale so v Urbanistični zasnovi mesta Ajdovščina (Ur.l.RS, št. 96/2004, Ur.gl.št.7/97) opredeljene kot območje športnih, rekreacijskih ter zelenih površin mesta (Š, R, R1); Športne in rekreacijske ter zelene površine, v območju Hublja in del „hrbtenice zelenega sistema mesta“.

### 2. Razlogi za sprejem ter cilji:

Na območju Pal je predvidenih več posegov s katerimi se ureja in dopolnjuje program in območje Pal.

Načrtuje se ureditev »tankovskih garaž«, kot dopolnitev športno rekreacijskih dejavnosti v območju. Obstoječi objekt je v zelo slabem stanju, zato je predvidena nadomestna oz. novogradnja, pretežno v obstoječih okvirih.

Projekt obravnava tudi ureditev obstoječega pokritega balinišča in povezavo z sanitarnimi prostori v novem objektu.

V sklopu tega objekta je na podlagi projekta »Moja pobuda« predvidena ureditev nadstreška, ki bo služil zunanjim vadbam, v območju parka in obstoječega objekta Hiše mladih, je predvidena postavitve paviljona. Predvidena je tudi ureditev območja ob kolesarskem poligonu.

Parcela št. 1, k.o. Ajdovščina, je po prostorskem planu in urbanistični zasnovi mesta opredeljena enako kot ostalo območje Pal, v naravi ja ta parcela izven ograjenega območja in predstavlja območje obstoječega stanovanjskega objekta, zato se tu ureja skladno z določili Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina. Poleg stanovanjske dejavnosti so dopustne tudi terciarne in kvartarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti stanovanjskega območja brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje.

Na območju Pal je na podlagi Urbanistične zasnove možna le obnova obstoječih objektov, novogradnja brez strokovnih podlag (oz. dispozicije pozidave) ni možna. Zato predlagamo sprejem in potrditev dispozicije pozidave, ki podrobneje določa tudi novogradnje v navedenem območju.

Pripravila: Marica Žen Brecelj

**ŽUPAN**  
**Tadej Beočanin, l. r.**

### POROČILO ODBORA:

Na 4. redni seji, dne 15. 5. 2019 je Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja obravnaval predlog Sklepa o dispoziciji pozidave: Ajdovščina – Pale in sprejel **mnenje**, da je sklep primeren za obravnavo na občinskem svetu, zato **predlaga**, da ga občinski svet sprejme.

**PREDSEDNIK ODBORA**  
**Kazimir ČEBRON, l.r.**

