

Predlagatelj:  
**MARJAN POLJŠAK**  
**ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA**

Datum: 12.09.2008

## **OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

### **ZADEVA: SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE ZA OBMOČJE STANOVANJSKE GRADNJE V BATUJAH BA3 – I. FAZA**

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za okolje in prostor, Irena Raspor

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

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na \_\_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ 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**

#### **I.**

Potrdi se dispozicija pozidave za območje stanovanjske gradnje v Batujah BA3 – I. faza, ki jo je izdelalo podjetje Klima d.o.o., v mesecu juniju 2008, pod št. K 1192.

Dispozicija pozidave zajema parceli št. 598/4 in 571, obe k.o. Batuje, površine 6.814,40 m<sup>2</sup>, ki je s plansko dokumentacijo občine Ajdovščina opredeljena kot del zazidljivega stavbnega zemljišča za stanovanjsko gradnjo BA3. Območje pozidave obsega gradbene parcele, na katerih so načrtovani stanovanjski objekti, in površine za izgradnjo prometne in komunalne infrastrukture območja. Izgradnja komunalne infrastrukture bo segala tudi na parcelo št. 1539/2 k.o. Batuje, ki je v naravi regionalna cesta R3/611.

#### **1. Urbanistično in arhitekturno oblikovanje**

Območje pozidave je s priključkom skupne povezovalne ceste razdeljeno na severni del, kjer je predvidena pozidava z individualnimi enodružinskimi hišami in na južni del, kjer je predvidena pozidava z vrstnimi enodružinskimi hišami.

Predvidena je izgradnja:

- 3 individualnih enodružinskih stanovanjskih hiš na parcelah 1-3 (564.40 – 957.00 m<sup>2</sup>);
- 8 enodružinskih hiš tipa A in A1 na parcelah 4-10 (184.60 – 212.00 m<sup>2</sup>);
- 8 enodružinskih hiš tipa B in B1 na parcelah 12-19 (205.30 – 289.00 m<sup>2</sup>);
- ekološkega otoka za zbiranje komunalnih odpadkov;
- čistilne naprave;
- vkopane cisterne za UNP.

Objekti morajo biti enotno oblikovani po naklonu streh in strešni kritini, fasadah ter pri izzidkih kot so balkoni in terase ter nadstreški. Medsosedske ograje so dovoljene do višine 1.80 m.

Pri ureditvi okolice objektov je potrebno ohranjati naravno konfiguracijo terena s terasastim spuščanjem parcel, premoščanje višinskih razlik je predvideno z nizkimi opornimi zidovi. Podporni zid med peš hodnikom vzdolž regionalne ceste in brežino mora biti obložen z naravnim kamnom ali štokan ter ozelenjen.

## 2. Prometno omrežje

Za obravnavano območje je predvidena cestna navezava na regionalno cesto R3/611, in sicer: v severnem delu s priključkom do dveh individualnih enodružinskih stanovanjskih hiš, v osrednjem delu s priključkom skupne povezovalne ceste območja, ki bo omogočal tudi navezavo za nadaljnjo pozidavo in v južnem delu s priključkom servisne ceste, ki bo služil izključno dostopu komunalnih vozil.

Širina cest in pločnikov:

- skupna povezovalna cesta širine 5.0 m z enostranskim peš hodnikom širine 1.20 m;
- interna cesta širine 4.5 m z obojestranskim peš hodnikom širine 0.80 m;
- dovoz do dveh stanovanjskih objektov in servisni dovoz v širini 3.50 m;
- peš hodnik vzdolž regionalne ceste v širini 1.60 m.

## 3. Komunalne naprave:

- Vodovod:

Predviden je nov odcep vodovoda od priklopnega jaška v peš hodniku vzdolž regionalne ceste, dalje preko priključka v cestišču skupne povezovalne in interne ceste, od koder bodo speljani priključki do posameznih objektov.

- Kanalizacija

Skrajna severna individualna objekta je za fekalne voda predvidena izgradnja dveh greznic na praznjenje, za ostale objekte pa je predvidena izvedba fekalne kanalizacije, ki vodi v predvideno čistilno napravo na južnem delu območja.

Meteorne vode z gradbenih parcel bodo speljane v ponikanje, meteorne vode z utrjenih površin pa bodo speljane v obstoječ cestni meteorni kanal, ki bo obnovljen.

- Električno omrežje in telefonsko omrežje

Kabelska kanalizacija za NN in TT voda se bo priključila od že obstoječe kabelske kanalizacije v peš hodniku vzdolž regionalne ceste, dalje preko priključka v cestišču skupne povezovalne in interne ceste, od koder bodo speljani priključki do posameznih objektov.

- Ogrevanje objektov

Predvideno je individualno ogrevanje objektov. V izteku interne ceste je predvidena možnost izvedbe skupnih rezervoarjev za UNP.

- Zbiranje komunalnih odpadkov

V izteku interne ceste je predvideno skupno zbirno in odjemno mesto za komunalne odpadke v ekološkem otoku.

## II.

Z dispozicijo pozidave se določijo okvirna lega objekta na zemljišču, predlog parcelacije, prometna ureditev ter priključki na gospodarsko javno infrastrukturo.

Sočasno z gradnjo objektov je investitor dolžan izvesti komunalno infrastrukturo, vključno z izgradnjo pločnika oziroma navezavo peš prometa do obstoječega peš hodnika v naselju Batuje.

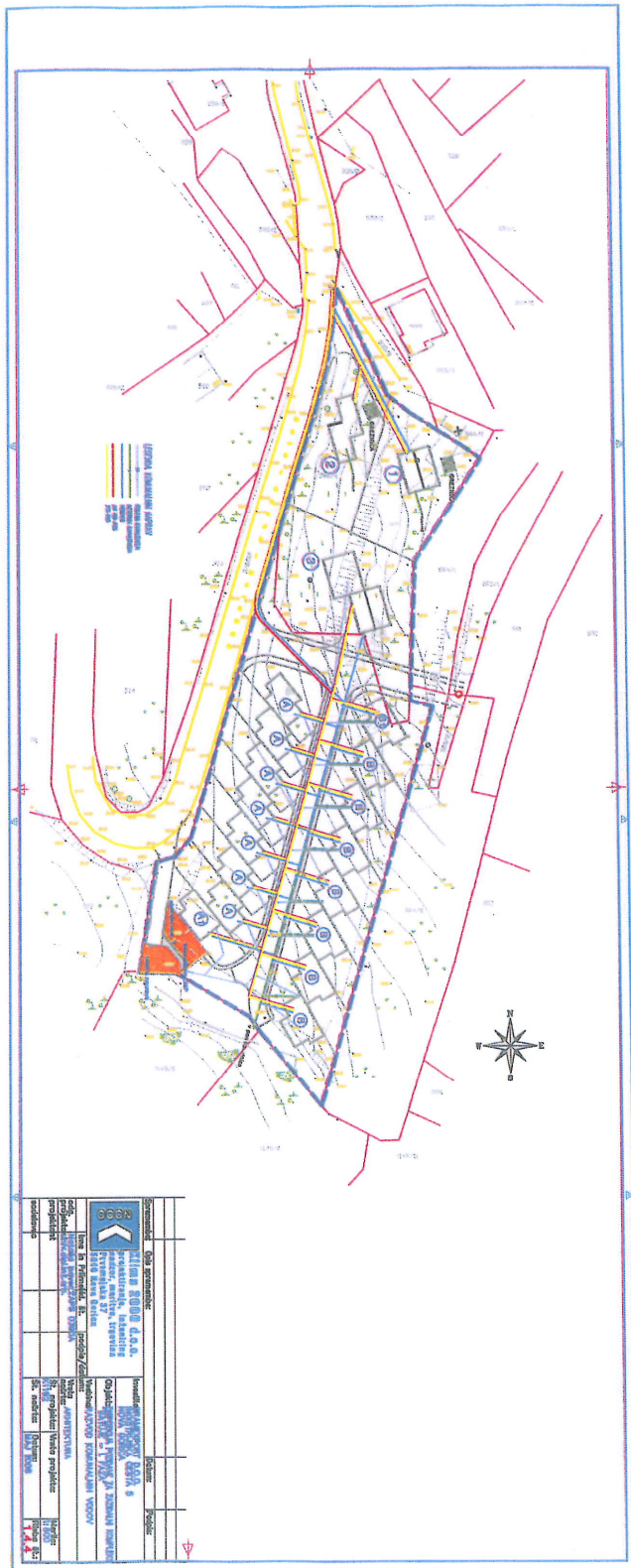
## III.

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

Številka: 3502 - 43/07

Datum:

**ŽUPAN**  
**Marjan Poljšak, l.r.**



## OBRAZLOŽITEV

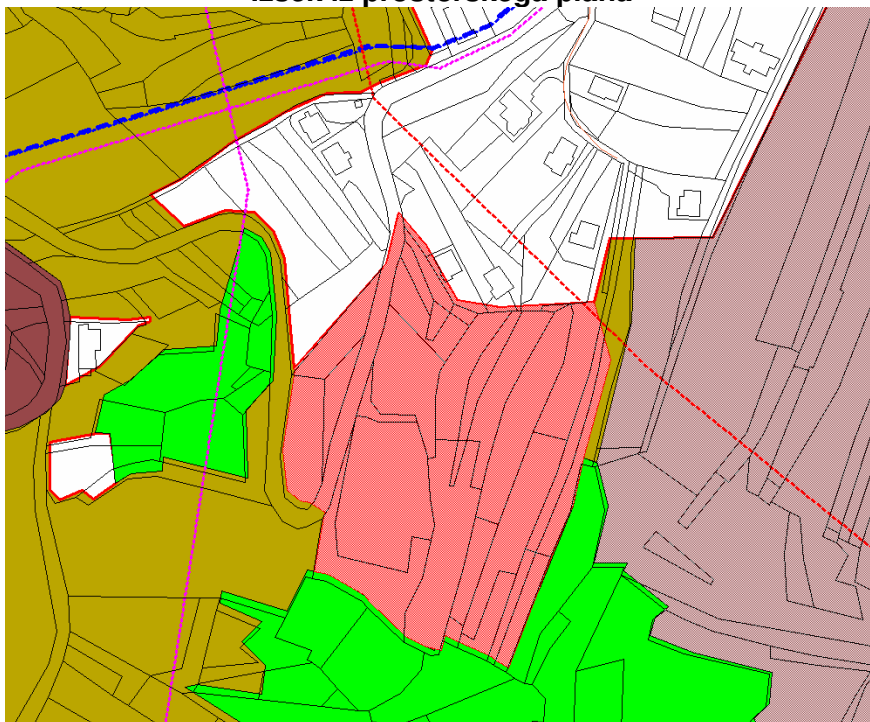
Po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Ur. l. RS št. 96/04) je obravnavano območje stavbno zemljišče. Na podlagi 10. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (Ur.gl. št. 1/98; Ur.l. RS, št. 92/2005, 108/06) 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. 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.

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



### Izsek iz prostorskega plana



Po predlogu dispozicije pozidave je predvidena gradnja individualnih hiš in vrstnih hiš v Batujah vzdolž regionalne ceste.

K predlogu dispozicije pozidave je bilo pridobljeno pozitivno mnenje KS Batuje.

Dispozicijo pozidave za stanovanjsko gradnjo v Batujah je obravnaval na svoji 19. seji odbor za okolje in prostor dne 23.6.2008 in podal sledeče pripombe:

- čistilna naprava mora biti dimenzionirana za celotno območje BA3,
- javna komunalna infrastruktura mora biti dimenzionirana za celotno območje BA3,
- sočasno z gradnjo objektov je investitor dolžan izvesti komunalno infrastrukturo vključno z izgradnjo pločnika oziroma navezavo peš prometa do naselja Batuje.

Po zagotovilih projektanta z dne 19.8.2008 je projektirana čistilna naprava dimenzionirana za celotno območje BA3, razen za individualne enodružinske hiše in površine pod regionalno cesto, ki jih zaradi višinskih razlik ni mogoče priključiti gravitacijsko. Projektirana javna komunalna infrastruktura je dimenzionirana za celotno območje BA3.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme predlagani sklep.

**ŽUPAN**  
**Marjan Poljšak, l.r.**