

Predlagatelj:
MARJAN POLJŠAK
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 13.06.2008

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA: **SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE ZA OBMOČJE STANOVANJSKE GRADNJE VEČSTANOVANJSKIH VRSTNIH HIŠ SLEJKOTI I**

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 večstanovanjskih vrstnih hiš Slejkoti I, ki jo je izdelalo podjetje Arhikon d.o.o., v mesecu maju 2008, pod št. 0510/08-1 dopolnitev.

Dispozicija pozidave zajema parcelo št. 1558 k.o. Šturje površine 12.680 m², ki je s plansko dokumentacijo občine Ajdovščina opredeljena kot del zazidljivega stavbnega zemljišča za stanovanjsko gradnjo Slejkoti I.

Območje pozidave predvideva:

- izgradnjo dveh linij večstanovanjskih vrstnih hiš s skupno do 30 stanovanjskimi enotami;
- izgradnjo interne ceste s priključkom na regionalno cesto R1-207 odsek 1413 Col – Ajdovščina;
- izgradnjo komunalnih priključkov;
- izgradnjo pločnika vzdolž Idrijske ceste.

1. Na parceli št. 1558 k.o. Šturje sta umeščeni dve liniji večstanovanjskih objektov na medsebojni višinski razliki cca 6 m. Tlorisni in višinski gabariti večstanovanjskih objektov so razvidni iz grafične priloge – zakoličbena situacija. Pri objektih so možna odstopanja do 20% v tlorisnem in višinskem gabaritu. Predvidena gradnja je arhitektonsko zasnovana in oblikovana skladno z lokalno tipologijo z odprtimi bivalnimi prostori in terasami ter ozelenitvijo.

2. Novo naselje je napajano s priključkom na regionalno cesto R1-207 odsek 1413 Col - Ajdovščina, ki bo izveden skladno s projektnimi pogoji in soglasjem Direkcije RS za ceste. Predvidena je predstavitev znaka za obvestilo III-14 »ime naselja Ajdovščina« na lokacijo pred predvideni nov priključek. Interna cesta je širine 5 m z enostranskim pločnikom širine 1.60 m.

V ureditveni situaciji je prikazana navezava pešprometa do obstoječega pločnika na Idrijski cesti.

Pod objekti je predvidena podzemna garaža za zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest. Parkirna mesta za obiskovalce se zagotavljajo na dveh skupnih javnih površinah naselja.

3. Komunalni priključki:

- vodovod:

Na parceli 1569/14 k.o. Šturje je lociran obstoječ vodovodni rezervoar, iz katerega se zagotavlja zadostna količina vode za vodovodno omrežje do višine 165 m.n.m.. Predvidena je ureditev črpališča na parceli investitorja, ki bo omogočila izgradnjo vodovodnega omrežja za potrebe sanitarno pitne in požarne vode za obravnavano območje.

- kanalizacija

Obravnavano območje bo opremljeno z ločenim sistemom fekalne in meteorne kanalizacije. Občina Ajdovščina načrtuje izgradnjo fekalnega kolektorja, ki bo potekal v Idrijski cesti, na katerega se bo priključila fekalna kanalizacija območja. V kolikor fekalni kolektor ne bo izveden sočasno z gradnjo stanovanjskih objektov, je na območju predvidena mala biološka čistilna naprava s takšno stopnjo čiščenja, da bo odpadno vodo možno odvajati v bližnji meteorni odvodnik. Po izgradnji fekalnega kolektorja bo možno fekalne vode oddvojiti in omrežje priključiti na mestno čistilno napravo.

Meteorne vode so vodene v meteorne odvodnike in sicer v hudourniške potoke ali po meteorni kanalizaciji vzdolž regionalne ceste do Lavričeve ulice in dalje v hudourniški potok. Površinske vode z utrjenih površin je potrebno pred priključitvijo na meteorno kanalizacijo predhodno očistiti v lovilcih olj in maščob. Natančnejša rešitev bo obdelana v projektni dokumentaciji skladno z rezultati hidrološkega elaborata.

- električno omrežje

Za potrebe električnega napajanja je na zahodni strani obravnavanega območja predvidena izgradnja nove transformatorske postaje in VN kablovoda od Lavričeve ceste po Idrijski cesti do območja pozidave.

- telefonsko omrežje

Predvidena je razširitev telefonskega omrežja iz razpoložljivih kapacitet ob Idrijski cesti.

- plinovodno omrežje

Predvidena je razširitev plinovodnega omrežja za oskrbovanje obravnavanega območja z zemeljskim plinom.

- zbiranje komunalnih odpadkov

Na obravnavanem območju sta predvideni dve skupni površini z ekološkim otokom za zbiranje in odvoz odpadkov.

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

II.

Pri projektiranju in gradnji objektov je potrebno upoštevati Geotehnično poročilo o pogojih temeljenja vrstnih hiš proti Colu, ki ga je izdelalo podjetje Geoinženiring d.o.o., pod št. 8570, v mesecu januarju 2007.

III.

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

Številka: 350 - 1/07

Datum:

ŽUPAN
Marjan Poljšak, I.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 m², 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 s katastrom

Za parcelo št. 1558 k.o. Šturje je bila, na vlogo investitorja, dne 22.9.2006 izdana lokacijska informacija, kjer je bilo navedeno, da se lahko območje ureja tudi na podlagi potrjene dispozicije pozidave, po kateri 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. Dispozicijo pozidave mora potrditi Občinski svet Občine Ajdovščina.

Pri izdaji lokacijske informacije občina ni razpolagala s podatki o možni izvedbi prometne, komunalne in energetske infrastrukture. Investitor REAL INVEST d.o.o. je za celotno območje izdelal idejni načrt prometne, komunalne in energetske infrastrukture območja, na podlagi katerega bi bilo možno z ustreznim prostorskim izvedbenim aktom sprejeti posamezne parcialne rešitve v obravnavanem območju. Dispozicijo pozidave za celotno območje vključno z idejnim načrtom komunalne infrastrukture območja je izdelalo podjetje Studio 3, v mesecu avgustu 2007, pod št. 541-07. Iz dispozicije pozidave za celotno območje je razvidno, da je zaradi globokih hudourniških grap mogoče območje pozidati tudi po posameznih zaključenih območjih.

Vlogo za dispozicijo pozidave je obravnaval odbor za okolje in prostor na svoji seji dne 23.4.2008 in imel sledeče pripombe oz. priporočila:

- prouči naj se možnost navezave pešprometa do mesta Ajdovščina (izvedba pločnika);
- pri idejni zasnovi objektov je bolj sprejemljiva varianta 2 (skupna garaža);
- bolj sprejemljiva je prometna ureditev, ki je prikazana in dispoziciji pozidave za celotno območje (Studio 3 d.o.o., avgust 2007, pod št. 541-07).

Investitor je vlogo dopolnil dne 15.5.2008:

- v pozidavi je predvidena gradnja večstanovanjskih vrstnih hiš v nizu s podzemno garažo (varianta 2);
- za peš promet je mogoče na južni strani regionalne ceste urediti ožji pločnik ter rekonstruirati del ceste, vendar je potrebno urediti lastništvo zemljišč v območju obstoječih hiš na severni strani ceste;
- KS Ajdovščina je bila zaprosena z izdajo mnenja;
- priloženo je bilo geotehnično poročilo o raziskavi zemljišča;
- priključek na regionalno cesto je primernejše izvesti na zahodnem delu zemljišča zaradi boljše možnosti izvedbe višinske regulacije, procenta sklona in preglednosti.

KS Ajdovščina do predvidene pozidave zavzela sledeče stališče:

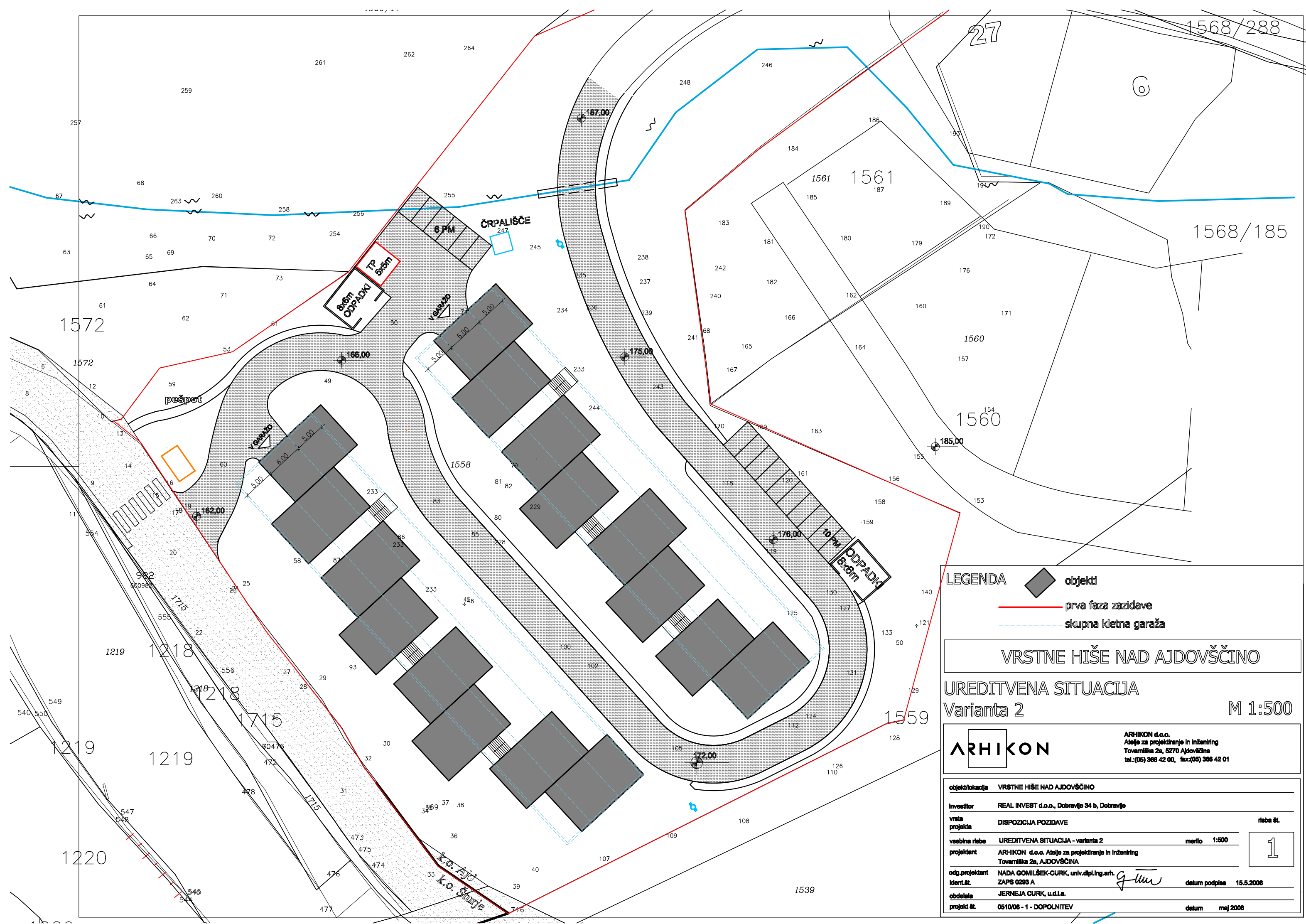
- KS Ajdovščina ne nasprotuje gradnji pod pogoji, da je ta v skladu s prostorskimi dokumenti Občine Ajdovščina;
- da se upošteva pripombe krajanov v največji možni meri;
- da je predhodno urejena vsa komunalna infrastruktura, ker obstoječa za novogradnjo ne ustreza.

Geotehnično poročilo pogojev temeljenja vrstnih hiš proti Colu je izdelalo podjetje Geoinženiring d.o.o., pod št. 8570, v mesecu januarju 2007. Iz poročila je razvidno, da tla v osnovi gradi kompakten apnenec ali flišni lapor, ki je prekrit s tanjšim slojem humusa in peščenih glin z vložki pobočnega grušča zapolnjenimi z glinastim vezivom. Osnovna hribina apnenec oz. flišni lapor se pojavi v globini med 1.5 do 2.0 m pod nivojem obstoječega terena, medtem, ko se v določenih izkopih apnenec nahaja na površini terena. V izkopih ni registriranega dotoka vode ali povečane vlažnosti zemljine.

V kolikor bo temeljenje izvedeno v kompaktnem apnencu oz. flišnem laporju ni pričakovati posedanja tal pod temelji vrstnih hiš. Vsa geomehanska dela (prevzem izkopov za temelje vrstnih hiš, opornih zidov, meritve zbitosti tampona) se morajo izvajati pod nadzorom geomehanika, ki bo na kraju samem podal morebitno potrebna dodatna navodila.

Občinskemu svetu dajem predlagani sklep v obravnavo in sprejem.

ŽUPAN
Marjan Poljšak, l.r.



LEGENDA

- objekti
- prva faza zazidave
- skupna kletna garaža

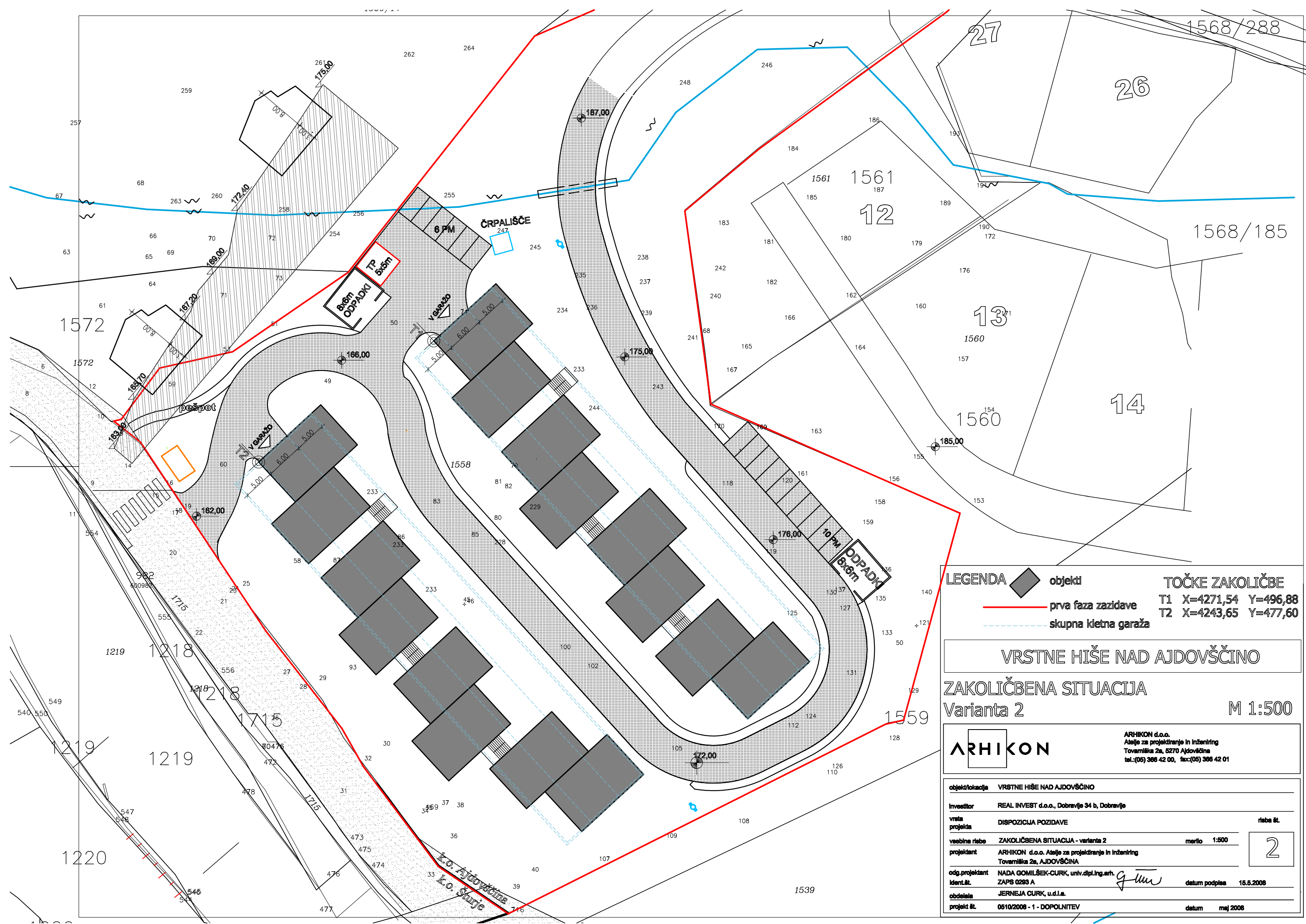
VRSTNE HIŠE NAD AJDOVŠČINO

UREDITVENA SITUACIJA
Varianta 2 M 1:500

ARHIKON ARHIKON d.o.o.
Aloje za projektiranje in inženiring
Tovarniška 2a, 5270 Ajdovščina
tel.:(05) 386 42 00, fax:(05) 386 42 01

objekt/lokacija	VRSTNE HIŠE NAD AJDOVŠČINO		
investitor	REAL INVEST d.o.o., Dobravje 34 b, Dobravje		
vrsta projekta	DISPOZICIJA POZIDAVE	riše št.	
veobična risba	UREDITVENA SITUACIJA - varianta 2	merilo	1:500
projektant	ARHIKON d.o.o. Aloje za projektiranje in inženiring Tovarniška 2a, AJDOVŠČINA	datum podpisa	15.5.2008
odg.projektant	NADA GOMILŠEK-CURK, univ.dipl.ing.arh.	datum	maj 2008
ident.št.	ZAPS 0283 A		
obdelala	JERNEJA CURK, u.d.l.a.		
projekt št.	0510/06 - 1 - DOPOLNITEV		

1



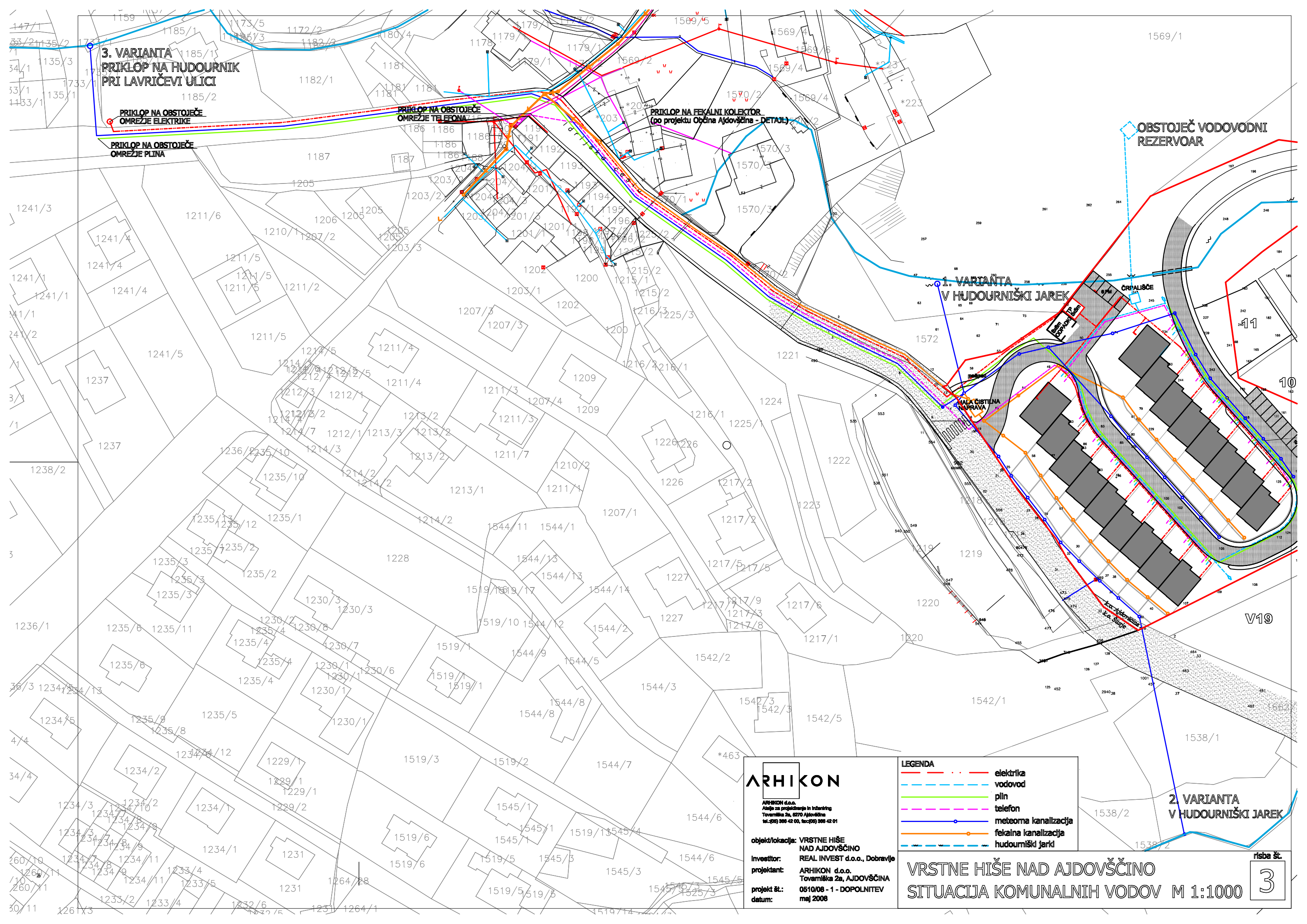
LEGENDA	objekti	TOČKE ZAKOLIČBE
	prva faza zazidave	T1 X=4271,54 Y=496,88
	skupna kletna garaža	T2 X=4243,65 Y=477,60

VRSTNE HIŠE NAD AJDOVŠČINO

ZAKOLIČBENA SITUACIJA
 Varianta 2 M 1:500

ARHIKON		ARHIKON d.o.o. Atelje za projektiranje in inženiring Tovarniška 2a, 5270 Ajdovščina tel.:(05) 386 42 00, fax:(05) 386 42 01
----------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

objekt/lokacija	VRSTNE HIŠE NAD AJDOVŠČINO	
investitor	REAL INVEST d.o.o., Dobravje 34 b, Dobravje	
vrsta projekta	DISPOZICIJA POZIDAVE	riše št.
vešobna risba	ZAKOLIČBENA SITUACIJA - varianta 2	merilo 1:500
projektant	ARHIKON d.o.o. Atelje za projektiranje in inženiring Tovarniška 2a, AJDOVŠČINA	
odg. projektant	NADA GOMILŠEK-CURK, univ.dipl.ing.arh.	
ident.št.	ZAPS 0283 A	datum podpisa 15.5.2008
obdelala	JERNEJA CURK, u.d.l.a.	datum maj 2008
projekt št.	0510/2008 - 1 - DOPOLNITEV	



**3. VARIANTA
PRIKLOP NA HUDOURNIŠKI
PRI LAVRIČEVI ULICI**

**PRIKLOP NA OBSTOJEČE
OMREŽJE ELEKTRIKE**

**PRIKLOP NA OBSTOJEČE
OMREŽJE PLINA**

**PRIKLOP NA OBSTOJEČE
OMREŽJE TELEFONA**

**PRIKLOP NA FEKALNI KOLEKTOR
(po projektu Občina Ajdovščina - DETAIL)**

**OBSTOJEČ VODOVODNI
REZERVOAR**

**1. VARIANTA
V HUDOURNIŠKI JAREK**

**STANJA ČISTILNA
NAPRAVA**

ČRPA LIŠČE

**2. VARIANTA
V HUDOURNIŠKI JAREK**

ARHIKON

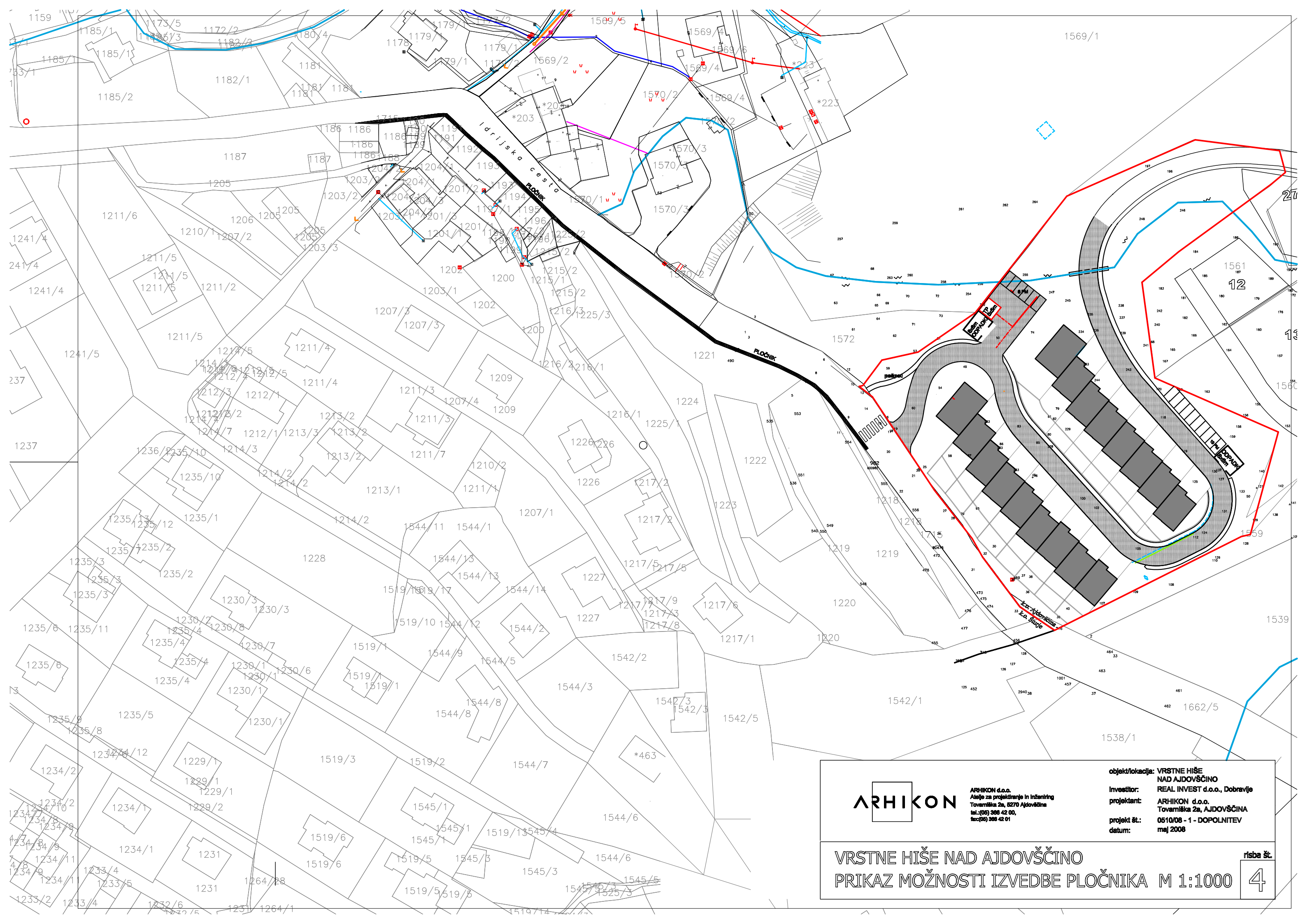
ARHIKON d.o.o.
Atelje za projektiranje in inženiring
Tovarniška 2a, 8270 Ajdovščina
tel. (06) 398 42 00, fax: (06) 398 42 01

objekt/lokacija: **VRSTNE HIŠE
NAD AJDOVŠČINO**
investitor: **REAL INVEST d.o.o., Dobravje**
projekant: **ARHIKON d.o.o., AJDOVŠČINA**
projekt št.: **0510/08 - 1 - DOPOLNITEV**
datum: **maj 2008**

LEGENDA	
	elektrika
	vodovod
	plin
	telefon
	meteorna kanalizacija
	fekalna kanalizacija
	hudourniški jarek

**VRSTNE HIŠE NAD AJDOVŠČINO
SITUACIJA KOMUNALNIH VODOV M 1:1000**

risba št. **3**



ARHIKON

ARHIKON d.o.o.
 Atelje za projektiranje in inženjering
 Tovarniška 2a, 6270 Ajdovščina
 tel: (05) 366 42 00,
 fax: (05) 366 42 01

objekt/lokacija: VRSTNE HIŠE
 NAD AJDOVŠČINO
 Investitor: REAL INVEST d.o.o., Dobravlje
 projektant: ARHIKON d.o.o.,
 Tovarniška 2a, AJDOVŠČINA
 projekt št.: 0510/08 - 1 - DOPOLNITEV
 datum: maj 2008

VRSTNE HIŠE NAD AJDOVŠČINO
 PRIKAZ MOŽNOSTI IZVEDBE PLOČNIKA M 1:1000

risba št. **4**