

investitor:

TD Investorg d.o.o.

Linhartova cesta 13

1000 Ljubljana

objekt:

Stanovanjska pozidava nad

Bizjaki v Ajdovščini – Idejna

zasnova umestitve stanovanjskih
objektov

vrsta projektne dokumentacije:

IDZ – idejna zasnova

Vrsta načrta:

1 – Načrt arhitekture

št. načrta: **17272**

št. projekta: **17272**

datum: **avgust 2025**

PROJEKT

podjetje za inženiring , geodezijo, urbanizem in projektiranje Kidričeva ulica
9a, 5000 Nova Gorica, Slovenija

tel.: +386 (0)5 338 0000 fax: +386 (0)5 302 3360
e-mail: info@projekt.si

PRILOGA 1A

NASLOVNA STRAN
PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

INVESTITOR

INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe

TD Investorg d.o.o.

naslov ali poslovni naslov družbe

Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje

Stanovanjska pozidava nad Bizjaki v Ajdovščini - Idejna zasnova
umestitve stanovanjskih objektov*naziv gradnje se določi po namenu glavnega objekta*

VRSTE GRADNJE

označiti vse ustrezne vrste gradnje

NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT



NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA



REKONSTRUKCIJA



SPREMEMBA NAMEMBNOSTI



ODSTRANITEV CELOTNEGA OBJEKTA



LEGALIZACIJA



MANJŠA REKONSTRUKCIJA

PODATKI O PROJEKTNI DOKUMENTACIJI

vrsta dokumentacije (DPP, DGD, PZI, PZO, PID, DL)

Idejna zasnova umestitve stanovanjskih objektov

številka projekta

17272

datum izdelave

avg.25

datum spremembe

PODATKI O PROJEKTANTU

projektant (naziv družbe)

Projekt d.d. Nova Gorica

naslov

Kidričeva ulica 9 a, 5000 Nova Gorica

odgovorna oseba projektanta

Andrej Koglot, univ.dipl.inž.grad.

podpis odgovorne osebe projektanta

PROJEKT
NOVA GORICA

PODATKI O IZDELOVALCU OSNOVNEGA PRIKAZA / NAČRTA

izdelovalec osnovnega prikaza / načrta

Tomaž Mohorko, univ.dipl.inž.arh.

identifikacijska številka

ZAPS 1418 PA PPN

projektant izdelovalca osnovnega načrta (naziv družbe)

Projekt d.d. Nova Gorica

naslov

Kidričeva ulica 9 a, 5000 Nova Gorica

PODATKI O VODJI PROJEKTIRANJA

VODJA PROJEKTIRANJA

Tomaž Mohorko, univ.dipl.inž.arh.

identifikacijska številka

ZAPS 1418 PA PPN

podpis vodje projektiranja

KAZALO VSEBINE NAČRTA

Priloga 1A	Naslovna stran projektne dokumentacije
------------	--

	Kazalo vsebine načrta
--	-----------------------

	Tehnično poročilo
--	-------------------

	Grafični prikazi
--	------------------

TEHNIČNO POROČILO**Kazalo tehničnega poročila:**

1. SPLOŠNO	4
2. OBSTOJEČE STANJE.....	4
2. URBANISTIČNA IN ARHITEKTURNA ZASNOVA	4
2.1. URBANISTIČNA ZASNOVA.....	4
2.2. ARHITEKTURNA ZASNOVA.....	5
3. STRUKTURA STANOVANJ	6
4. SKUPNI PROSTORI	7

1. SPLOŠNO

Predmet idejne zasnove je prostorska prevera umestitve večstanovanjskih objektov v stanovanjski soseski Bizjaki nad Ajdovščino, kot podlaga za pričetek priprave projektne naloge in idejne zasnove za načrtovanje objektov ter prostorskih določil v fazi priprave OPPN za obravnavano območje. Upoštevana je umestitev prometnice iz načrtovanega OPPN, na katero se navezuje posamezne objekte. Prav tako je iz načrtovanega OPPN upoštevana delitev urejevalnih enot oz. funkcionalnih zemljišč posameznih objektov.

2. OBSTOJEČE STANJE

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko nad Bizjaki se nahaja na vzhodnem robu Ajdovščine, južno od regionalne ceste Col - Ajdovščina. Predmetno območje je sestavljeno iz dveh, z grapo potoka Prelog ločenih enot, Bizjaki 1, SZ od potoka in Bizjaki 2, JV od potoka.

Območje urejanja spada v enoto Bizjaki 2 in zajema naslednje zemljiške parcele in dele zemljiških parcel: 1533/6, 1533/11 (del), 1533/8 (del), 1533/12 (del), 1533/7, 1191/3 (del) in 1191/2 (del), vse k.o. Šturje. S sprejemom OPPN je predvidena parcelacija območja zgoraj navedenih parcel na tri funkcionalne dele (VB1, VB2 in VB3) velikosti od 1817 do 2791 m².

Območje urejanja proti severozahodu zamejuje strma struga potoka Prelog, na severovzhodu meji na regionalno cesto Col-Ajdovščina, proti jugovzhodu ga obdajajo gozdne površine v zaraščanju, na jugozahodu pa meji na obstoječo stanovanjsko pozidavo.

Del urejevalne enote VB1 se nahaja v varovalnem pasu regionalne ceste I. reda, št. R1-207, na odseku 1413 Col-Ajdovščina. Posegi v varovalni pas regionalne ceste se izvajajo v soglasju z upravljavcem.

Del urejevalnih enot VB2 in VB3 se nahaja v varovalnem pasu vodotoka II. reda s pripadajočim vodnim in priobalnim zemljiščem (Prelog). Posegi v varovalni pas vodotoka se izvajajo v soglasju z upravljavcem.

2. URBANISTIČNA IN ARHITEKTURNA ZASNOVA

2.1. URBANISTIČNA ZASNOVA

V urejevalnih enotah VB1, VB2 in VB3 je ob upoštevanju danosti in omejitev obravnavanega območja predvidena umestitev večstanovanjskih objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo. Predvidena je gradnja minimalno treh vila blokov. Pričakuje se, da bo vila blok tri- do štirinadstropna večstanovanjska stavba, osvetljena z vseh strani, z različno strukturo stanovanj po etažah. Poleg bivanja se na lokaciji načrtuje umestitev dodatnega programa, ki bo služil stanovalcem.

Stavbe so razgibane po prerezi (več etažne), prilagojene razgibanosti terena in možnostim dostopa. Skladno s tem se z novo pozidavo sledi urbanističnim značilnostim okolja, v katero se posega. Stavbe se ulično postavlja ob novo cesto, katera se navezuje na obstoječi cestni sistem.

Stavbe se z razgibanostjo po prerezu prilagajajo terenu, ki je na pretežnem delu v naklonu. Načrtovane stavbe so max. etažnosti K+P+3. Kletnih etaž je lahko več. Z bivalnimi površinami se stavbe odpirajo proti jugu oz. jugozahodu.

Prometno se obravnavane urejevalne enote priključujejo na notranjo povezovalno cesto območja OPPN. Točno lokacijo priključkov do posamezne enote se določi v nadaljnjih fazah projektiranja objektov in zunanje ureditve. Višinske kote uvozov bodo prilagojene višinskim kotam povezovalne ceste. V grafični prilogi OPPN se shematsko prikazuje mesta priključkov na posamezno urejevalno enoto, točna lokacija se določi v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Znotraj posamezne urejevalne enote je poleg gradnje stavb predvidena ustrezna rešitev mirujočega prometa in ostale gospodarske infrastrukture. Mirujoči promet se rešuje z zunanjimi parkirišči in podzemnimi garažami. Za posamezni objekt se parkirne površine omogoča tudi v drugi urejevalni enoti, kot je umeščen objekt.

POGOJI ZA MIRUJOČI PROMET

Za izračun potrebnega števila parkirišč glede na dejavnosti oz. namembnosti objekta veljajo naslednja merila:

- stanovanjske stavbe:
- 1,5 PM / stanovanje do 50 m² neto površine
 - 2 PM / stanovanje nad 50 m² neto površine
 - 3 PM / stanovanje nad 100 m² neto površine

Parkirne površine za potrebe stanovalcev enote VB1 (37 PM) se zagotavlja v kletni etaži objekta (24 PM) ter na zunanjem parkirišču urejevalne enote VB2 (13 PM).

Parkirna mesta za potrebe stanovalcev enote VB2 (55 PM) se zagotavlja v podkleteni garaži, kjer je na voljo 80 PM.

Za potrebe stanovalcev enote VB3 (26 PM) pa so parkirne površine zagotovljene na zunanjem parkirišču enote VB3 (11 PM) in VB2 (13 PM) ter v garaži enote VB2 (2 PM).

ŠTEVILO POTREBNIH PARKIRNIH MEST		
Stanovanjska stavba	Potrebno št. PM	Št. razpoložljivih PM
VB1	37	24
VB2	55	94
VB3	26	24
SKUPAJ	118+12 (10%) za obiskovalce	
	130	142

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo sosesko. Dopustna je zasaditev z avtohtonimi drevesnimi vrstami.

Urbana oprema javnega prostora mora biti poenotena (svetilke, ograje, klopi, koši za smeti in podobno).

Pri urejanju okolice objektov se upošteva obstoječa konfiguracija terena, oziroma se pri preoblikovanju terena upošteva načelo čim bolj smotne prerazporeditve mas ter prilagoditve obstoječemu reliefu na mejah območja urejanja.

Višinske razlike so v čim večji meri urejene z ozelenjenimi brežinami. Gradnja podpornih zidov je dopustna na nagnjenem terenu, ko je potrebna trdnejša ureditev brežin.

Višina ograje ob javni površini je dopustna do višine 1,2 m. Višje ograje so ob javni površini dopustne le kot protihrupne ali zaščitne ograje. Medsosedska ograja je dopustna do višine 2,0 m.

Na osnovi idejne zasnove umestitve objektov je potrebno izdelati geološko geomehanske raziskave ter izdelati geološko geomehansko poročilo za posamezni objekt. Glede na izsledke poročil se zasnova objektov lahko še spremeni.

2.2. ARHITEKTURNA ZASNOVA

Objekti se gradijo v okviru gradbene meje posamezne urejevalne enote, ki je določena v grafični prilogi (LIST 2). Objekti se postavljajo tako, da zagotavljajo enotno podobo soseske, pri čemer je treba upoštevati morfologijo terena. Dostopne rampe v kletne garaže lahko segajo izven gradbene meje, prav tako lahko izven gradbene meje sega kletna etaža.

V posamezni urejevalni enoti je dopuščena gradnja več osnovnih objektov, ki skupaj tvorijo zaključeno celoto. Streha je lahko ravna ali v naklonu, pohodna ali nepohodna, dopustna je tudi izvedba zelene strehe z vegetacijskim slojem.

Na strehah objektov se dopušča postavitve sončnih sprejemnikov in fotovoltaičnih modulov oziroma podobnih elementov za funkcioniranje objekta.

OBJEKT VB1:

Objekt VB1 je etažnosti K+P+3. V etaži K so garažna mesta (24 PM). V etaži P je glavni vhod v objekt na severo-vzhodni strani. V etaži P so kolesarnica, shrambni prostori, stanovanja. Po shemi je možna umestitev 23 stanovanj različnih tipologij. Parkiranje se zagotavlja tudi na zunanjem parkirišču urejevalne enote VB2 (13 PM).

OBJEKT VB2:

Objekt je etažnosti 2K+P+3. V etaži K1 in K2 so garažna mesta (80 PM). Na zunanjem parkirišču na severnem in južnem delu parcele je 27 PM. Objekt ima dva vhoda v etaži P na severo-vzhodni strani. V etaži P so kolesarnica, shrambni prostori in stanovanja. Po shemi je možna umestitev 33 stanovanj različnih tipologij.

OBJEKT VB3:

Objekt je etažnosti P+2. V etaži P, ki je deloma vkopana, so kolesarnica, shrambni prostori in stanovanja. Na zunanjem parkirišču na severnem delu parcele je 11 PM; objekt koristi tudi PM urejevalne enote VB2 (15PM). Objekt ima vhod v etaži 1 na severo-vzhodni strani. Po shemi je možna umestitev 16 stanovanj različnih tipologij.

3. STRUKTURA STANOVANJ

V objektu VB1 je predvideno 23 stanovanj (od tega 2 stanovanji prilagojeni za gibalno ovirane osebe) sledečih bruto tlorisnih površin:

- Tip A: 45,00 m² – 4 stanovanja
- Tip B: 57,20 m² – 3 stanovanja
- Tip C: 61,20 m² – 4 stanovanja
- Tip D: 62,40 m² – 8 stanovanj
- Tip E: 72,00 m² – 4 stanovanja

V objektu VB2 je predvideno 33 stanovanj (od tega 3 stanovanja prilagojena za gibalno ovirane osebe) sledečih bruto tlorisnih površin:

- Tip A: 44,20 m² – 4 stanovanja
- Tip B: 48,00 m² – 2 stanovanji
- Tip C: 48,25 m² – 6 stanovanj
- Tip D: 56,00 m² – 6 stanovanj
- Tip E: 63,20 m² – 4 stanovanja
- Tip F: 71,40 m² – 1 stanovanje
- Tip G: 94,00 m² – 6 stanovanj
- Tip H: 105,70 m² – 2 stanovanji
- Tip I: 121,45 m² – 2 stanovanji

V objektu VB3 je predvideno 16 stanovanj (od tega 1 stanovanje prilagojeno za gibalno ovirane osebe) sledečih bruto tlorisnih površin:

- Tip A: 49,00 m² – 3 stanovanja
- Tip B: 51,15 m² – 3 stanovanja
- Tip C: 53,70 m² – 1 stanovanje
- Tip D: 60,85 m² – 3 stanovanja
- Tip E: 62,40 m² – 3 stanovanja
- Tip F: 74,50 m² – 3 stanovanja

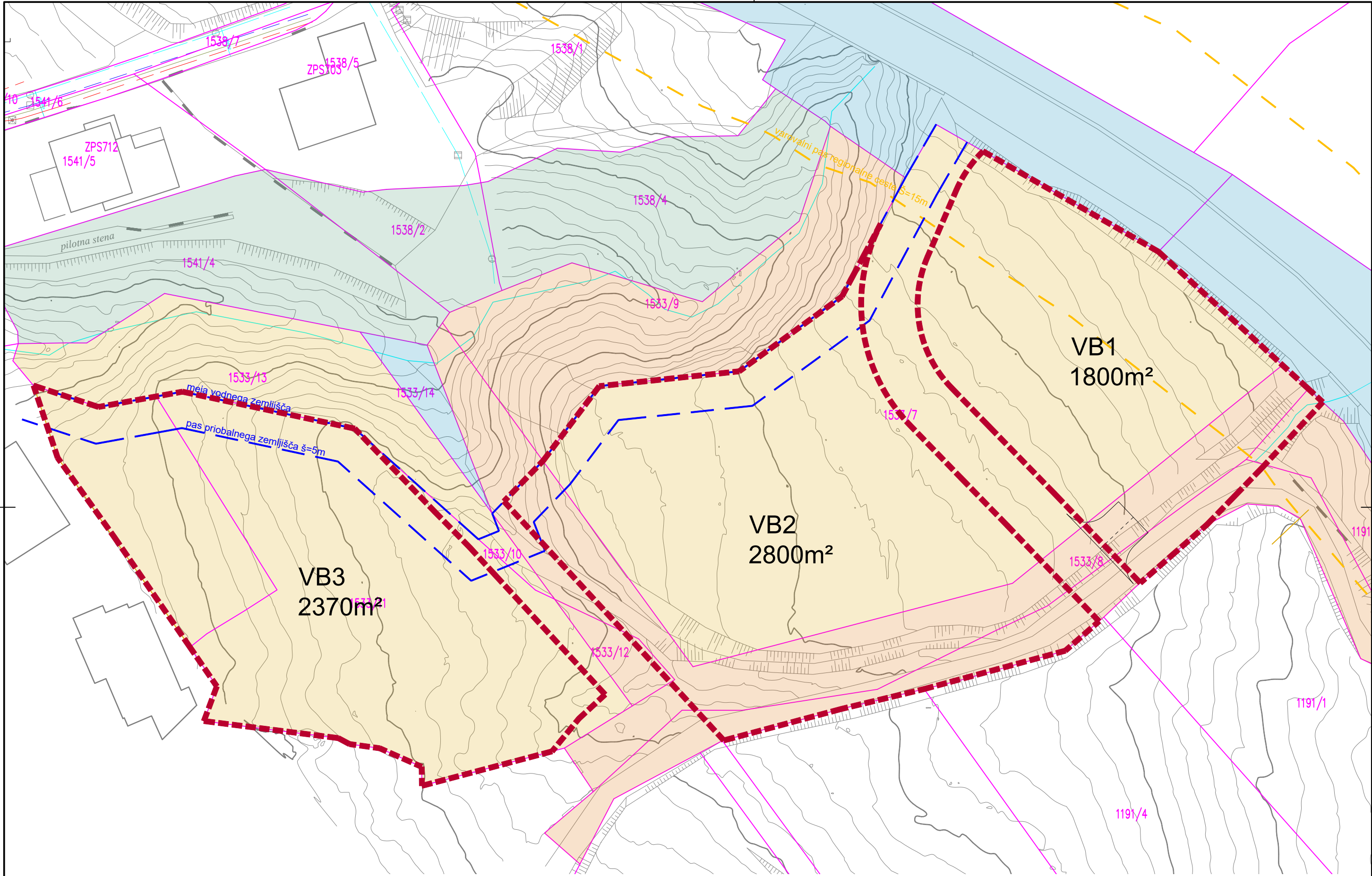
4. SKUPNI PROSTORI

V stavbah so skladno z veljavno zakonodajo zagotovljeni skupni prostori:

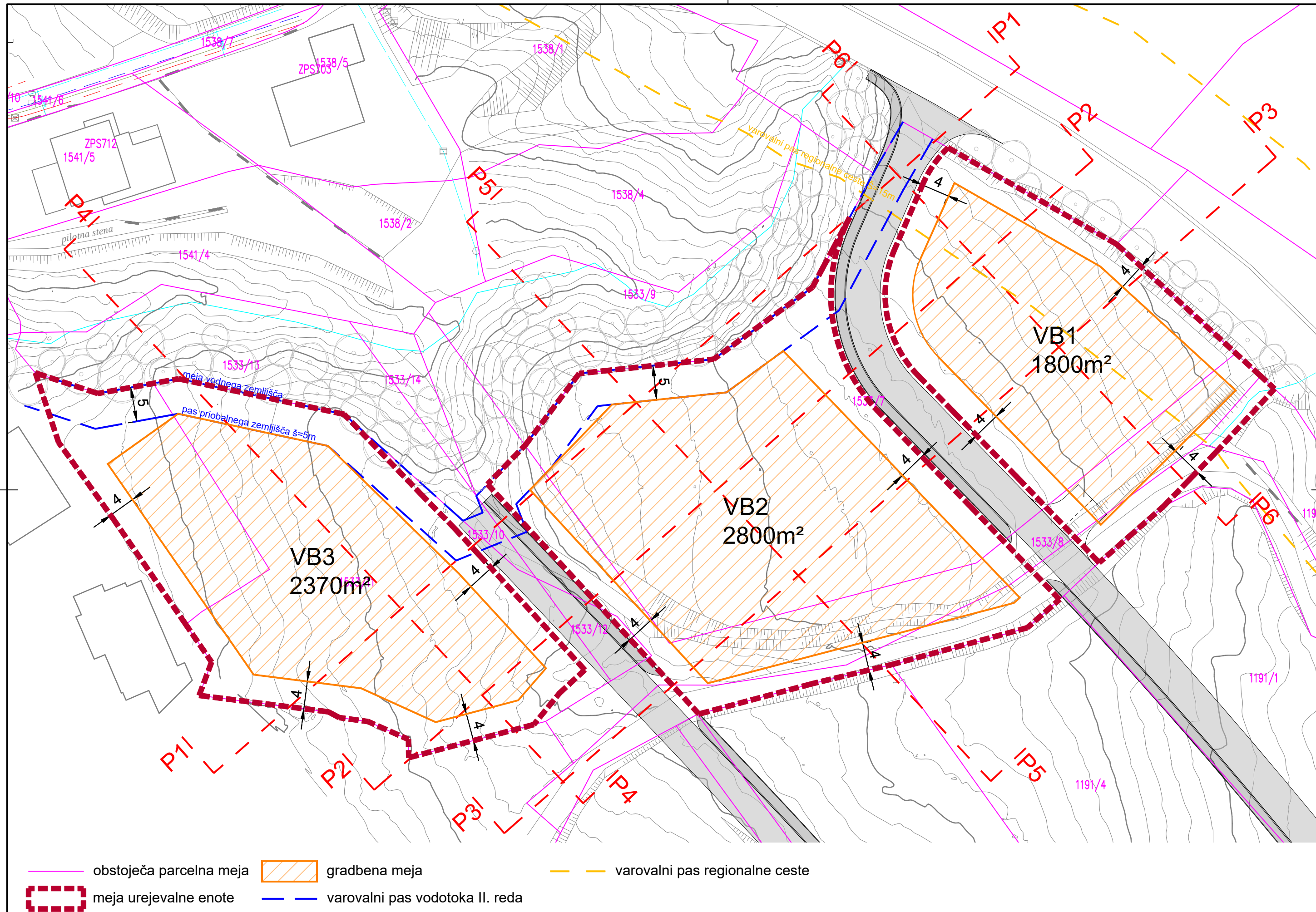
- vhodni prostor z vetrolovom z vso potrebno opremo (pisemski nabiralniki, domofon, zvonec,...),
- komunikacijska jedra (stopnišča, dvigala, hodniki) – z naravno osvetlitvijo,
- pokrit prostor za shranjevanje koles (dimenzioniran v skladu s pravilnikom),
- prostor za hrambo čistil za čiščenje skupnih prostorov, v katerem sta vodovodni priključek in odtok odpadne vode,
- instalacijski jaški in merilna mesta za porabo energentov, energije in vode (zagotovljena je stalna dostopnost za vzdrževanje, zato so zaželeno take projektne rešitve, pri katerih so jaški dostopni neposredno iz skupnih površin (hodniki, stopnišča, ...))
- energetske prostori z ustreznim dostopom za vzdrževanje naprav,
- prostor za upravnika (lahko v kletni etaži), če bo zahtevan,
- telekomunikacijski prostor.

GRAFIČNI PRIKAZI

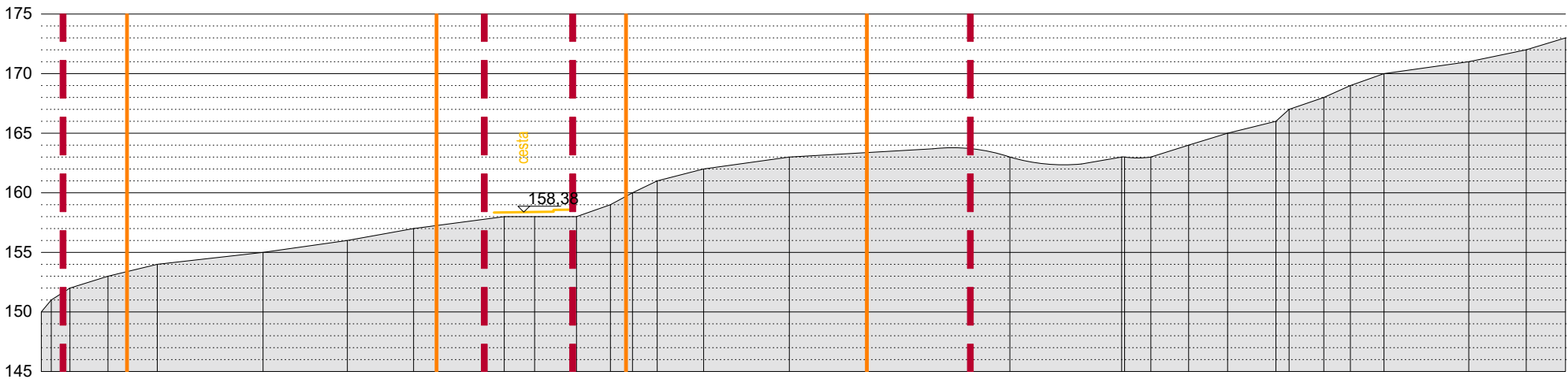
List	Opis	Merilo
1	Situacija parcelnega stanja in lastništvo	1:500
2	Prikaz urejevalnih enot in gradbenih mej	1:500
3	Vzdolžni prerezi območja	1:500
4	Prečni prerezi območja	1:500
5	Ureditvena situacija	1:500
6	Situacija podzemnih garaž	1:500
7	Situacija podzemnih garaž	1:500
8	Vzdolžni prerezi	1:500
9	Sheme umestitve stanovanj v objekt VB1	/
10	Sheme umestitve stanovanj v objekt VB2	/
11	Sheme umestitve stanovanj v objekt VB3	/
12	Pregled stanovanjskih enot po velikosti	/
13	Shematski 3D prikaz terena in objektov	/



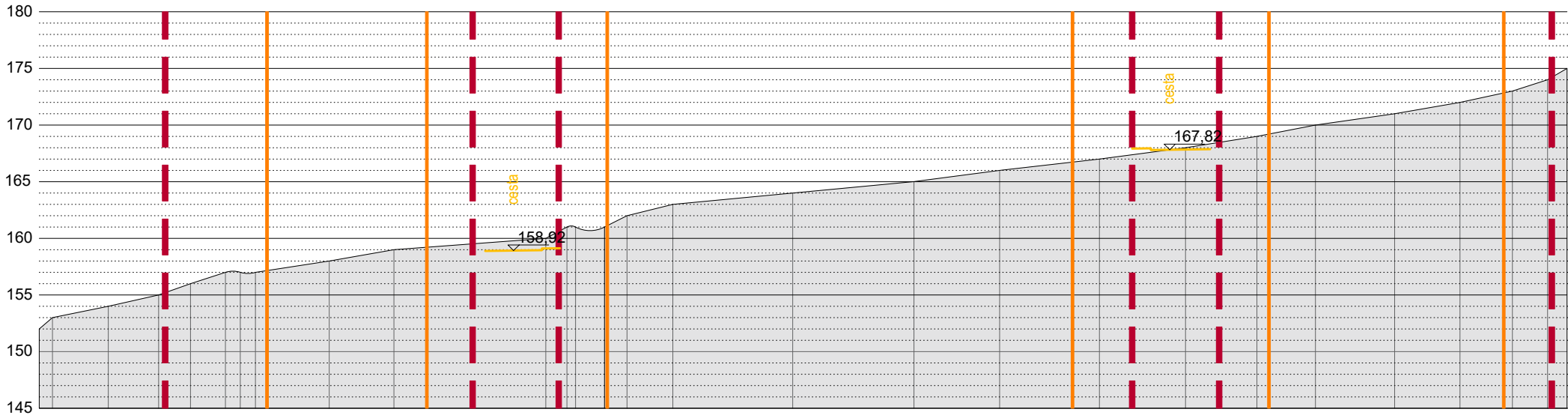
- | | | | | | |
|---------|-------------------------|--|---------------------|---|---------------------------------|
| — | obstoječa parcelna meja | TD Investorg, prodaja, storitve in svetovanje d.o.o. | Občina Ajdovščina | — | varovalni pas vodotoka II. reda |
| - - - - | meja urejevalne enote | Fizične osebe | Republika Slovenija | — | varovalni pas regionalne ceste |



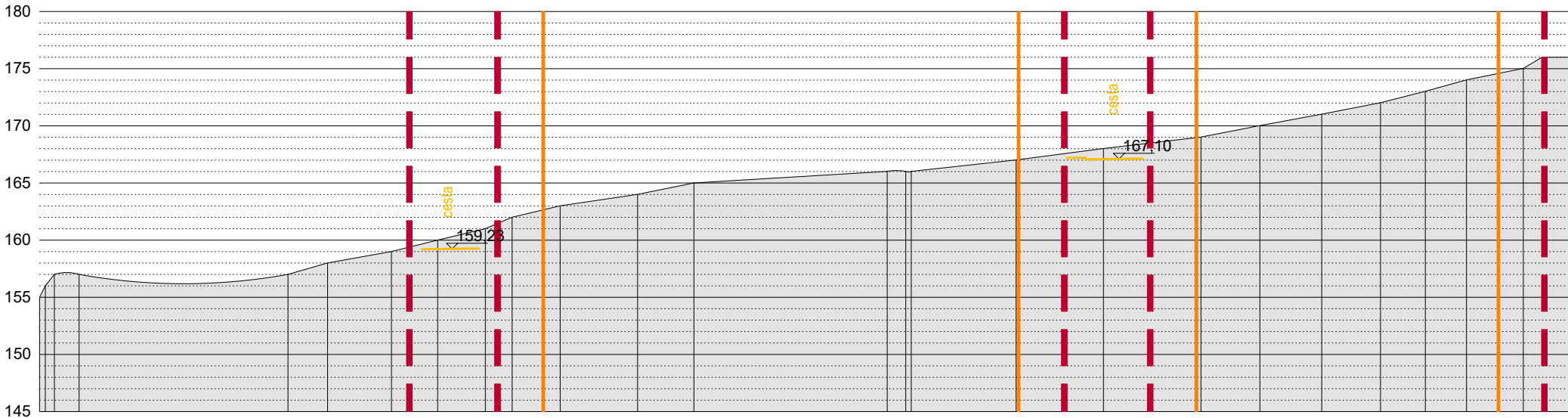
P1



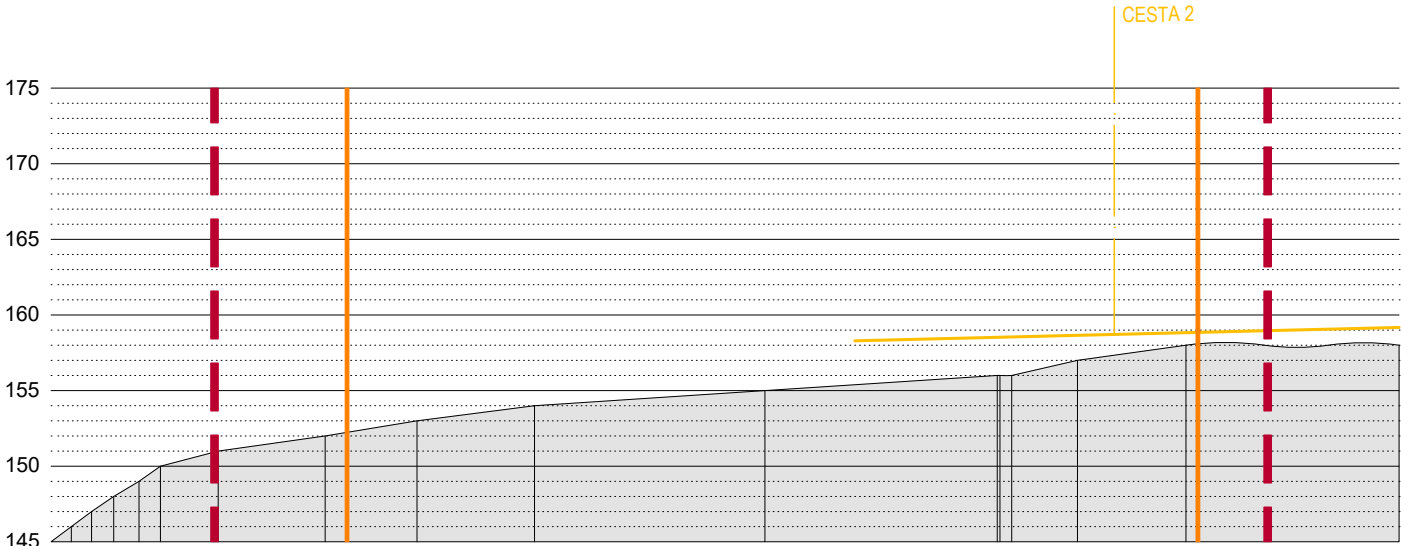
P2



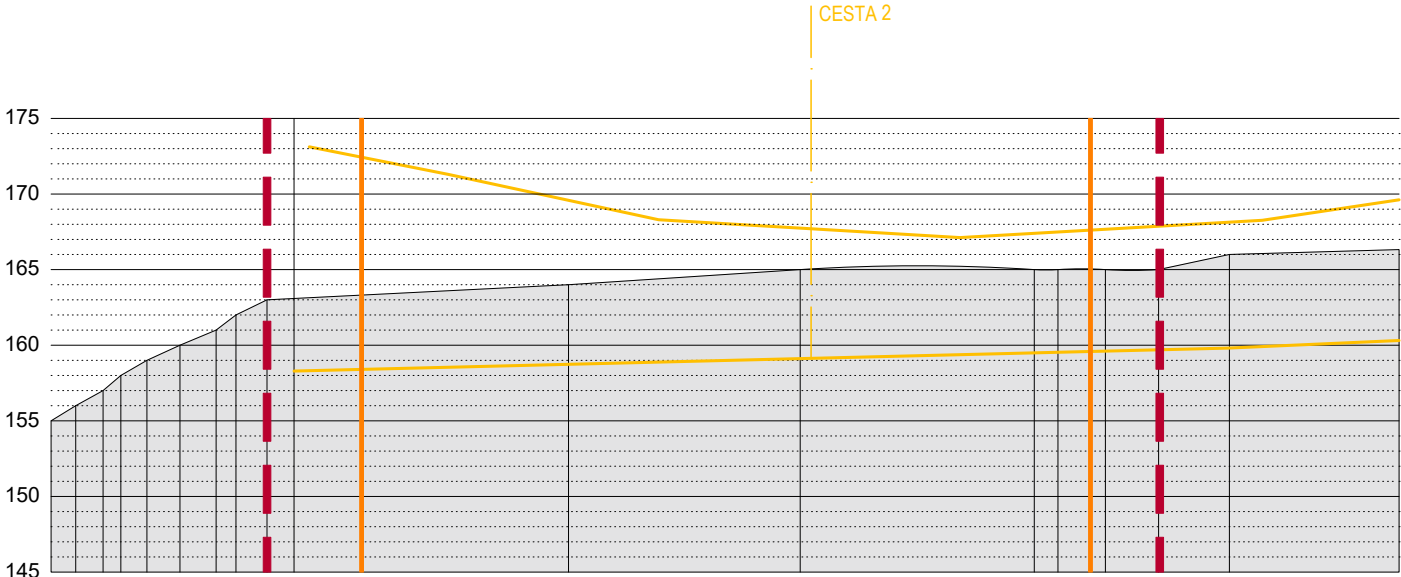
P3



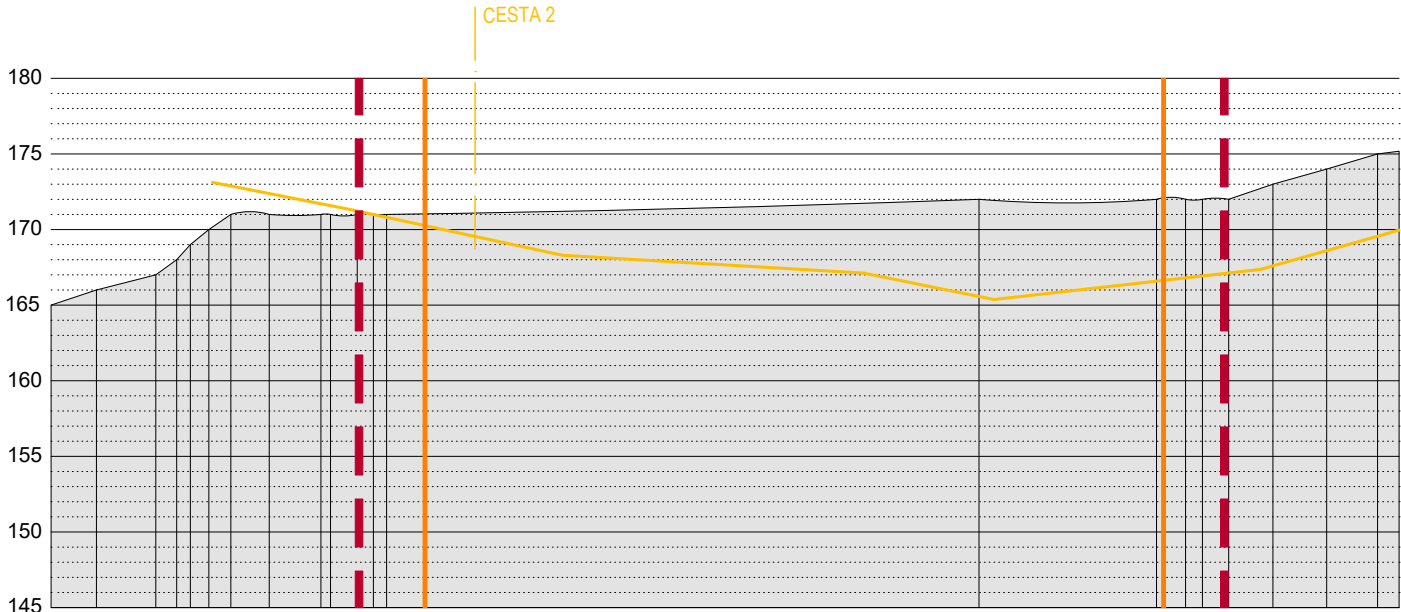
P4

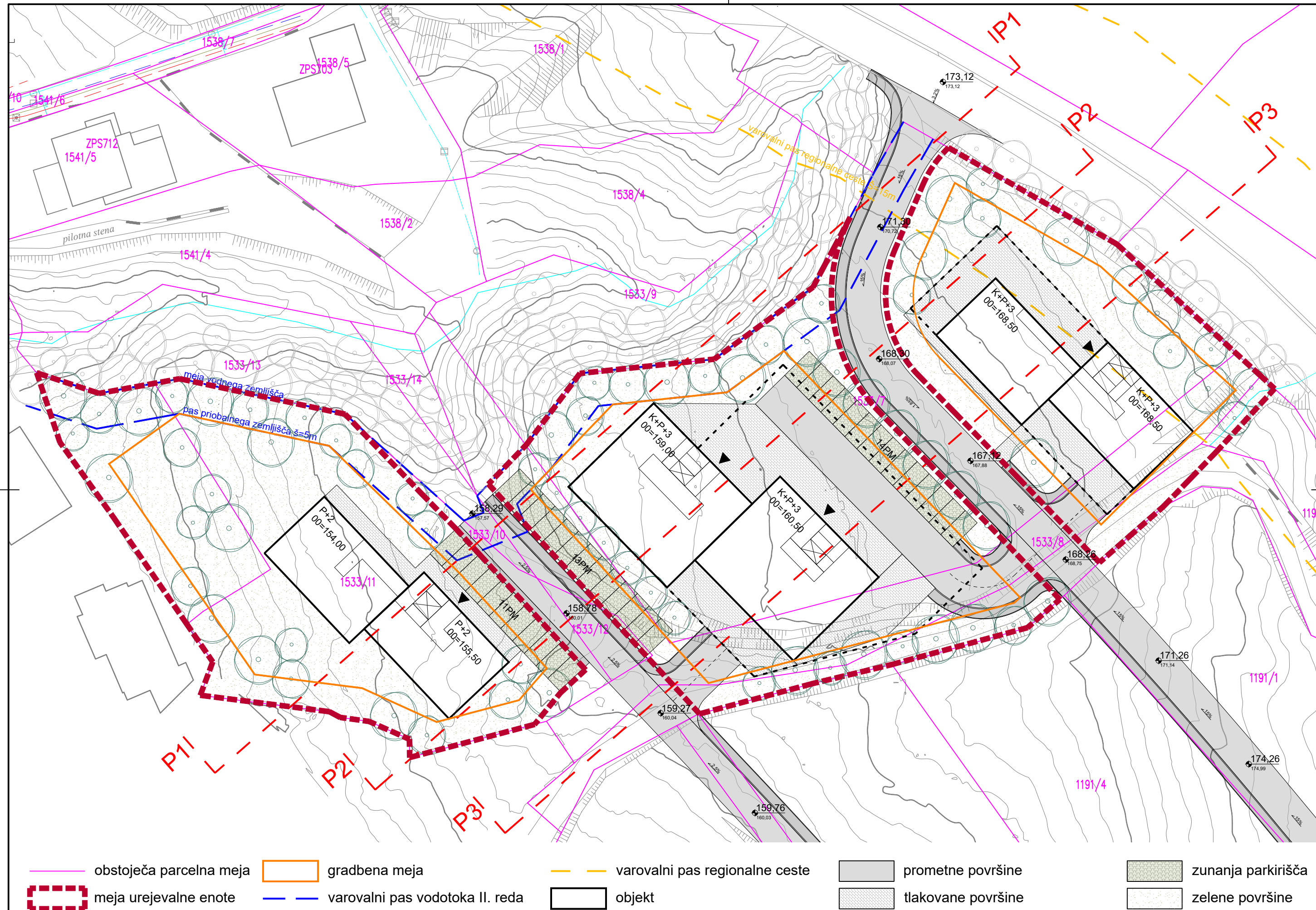


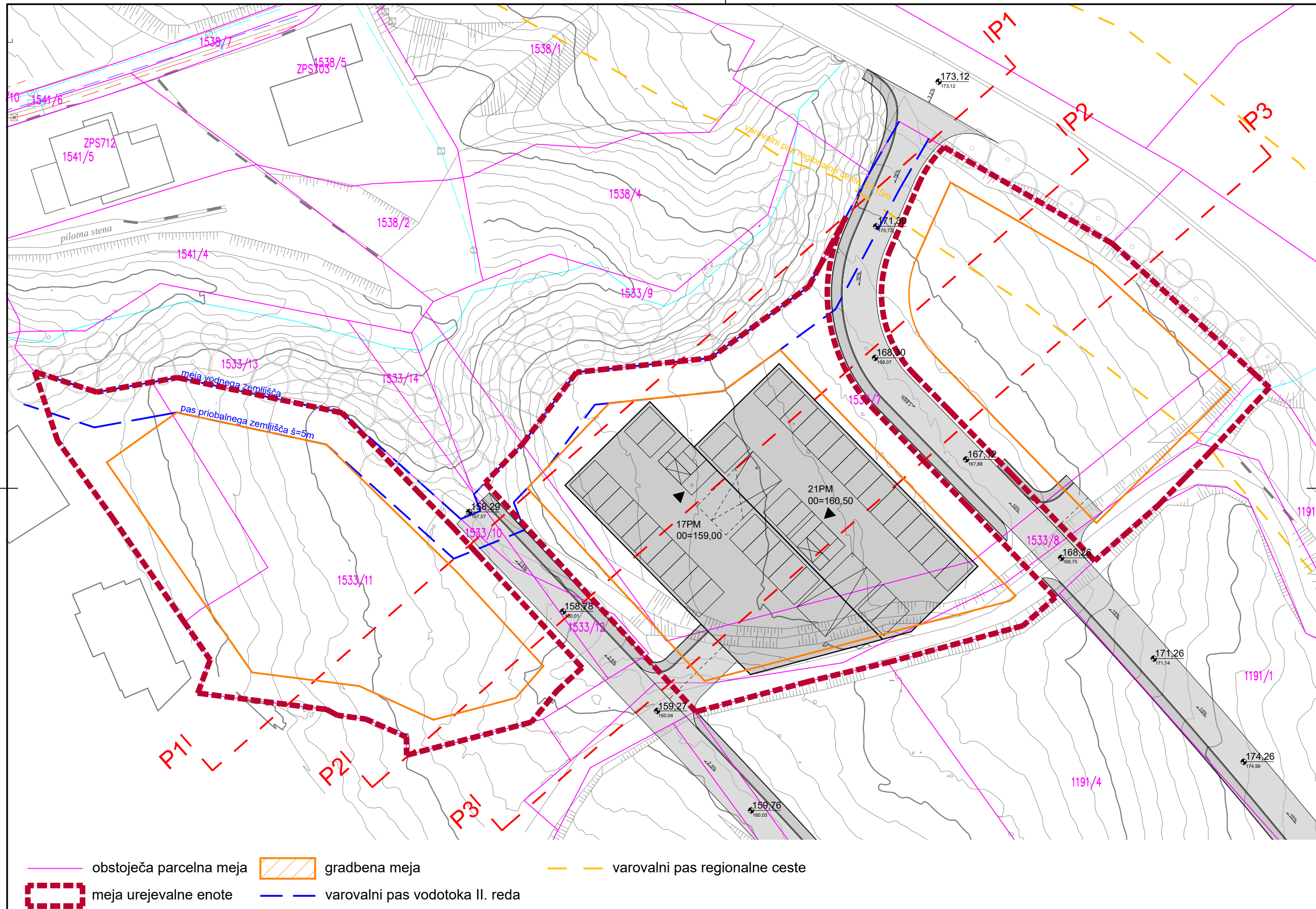
P5

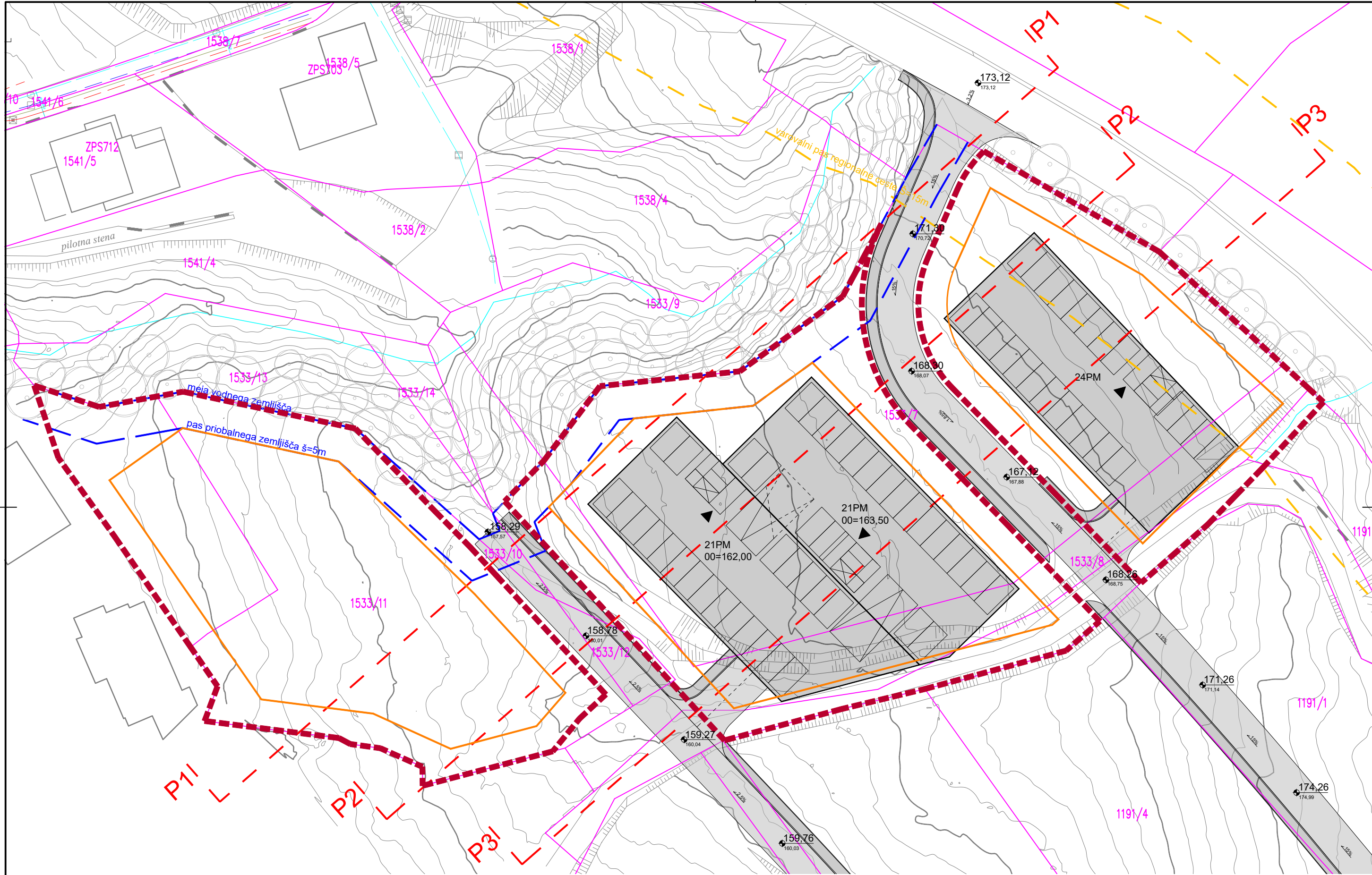


P6

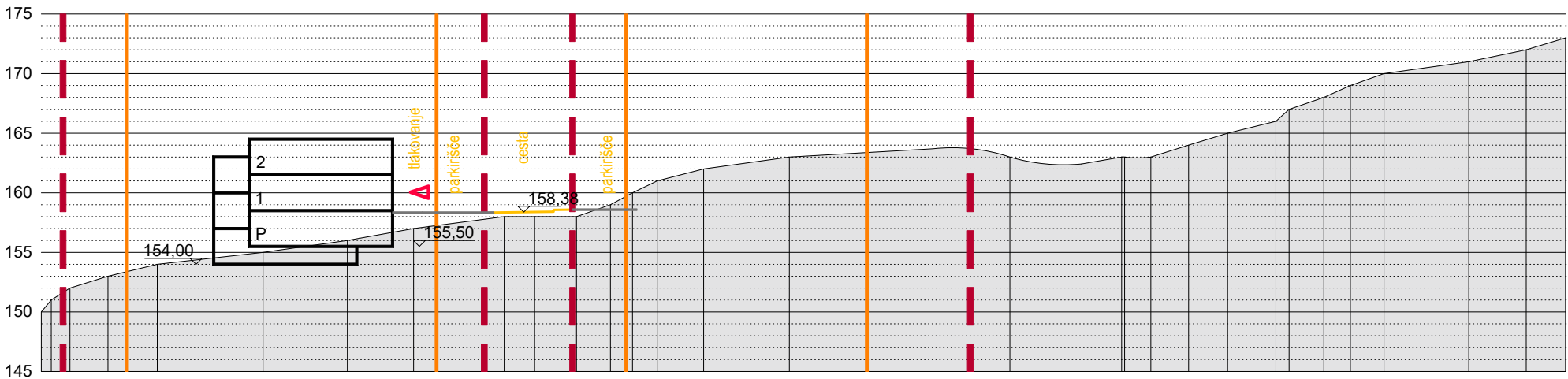




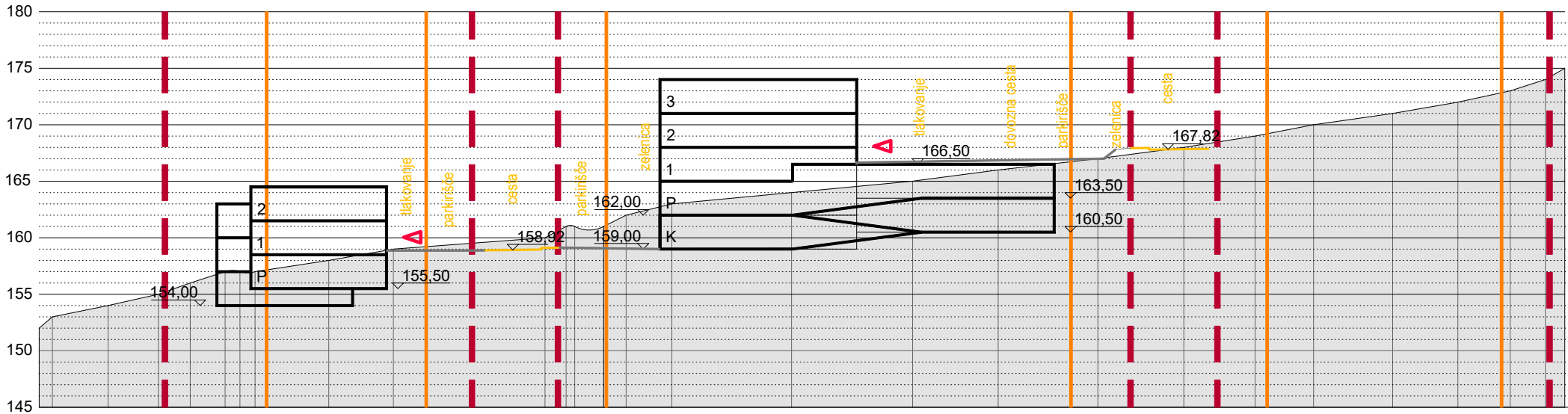




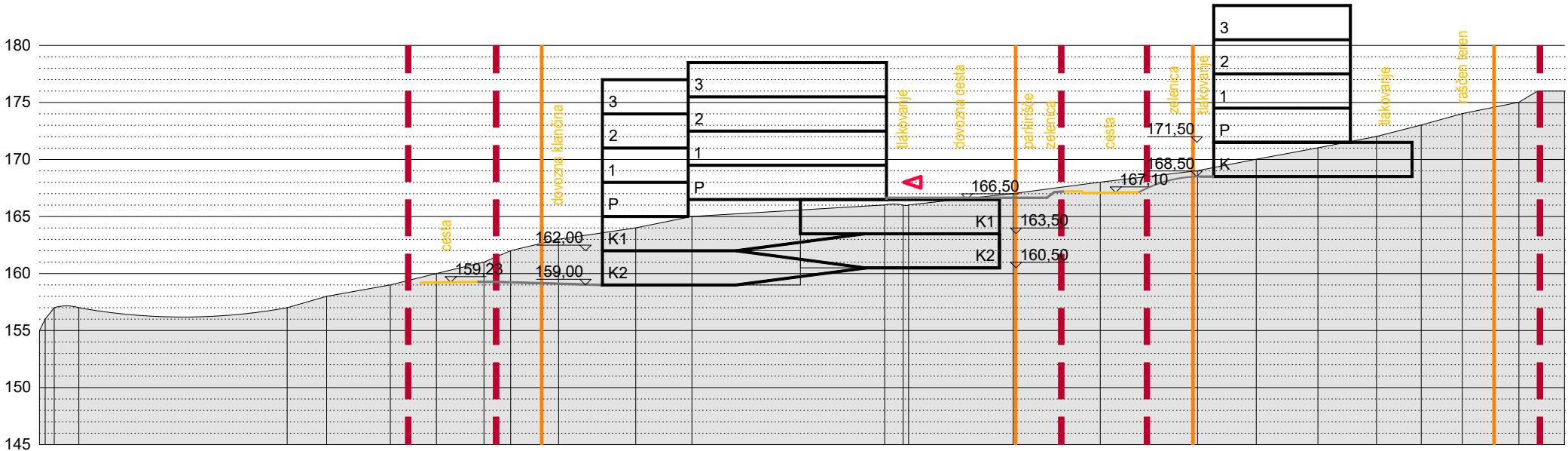
P1

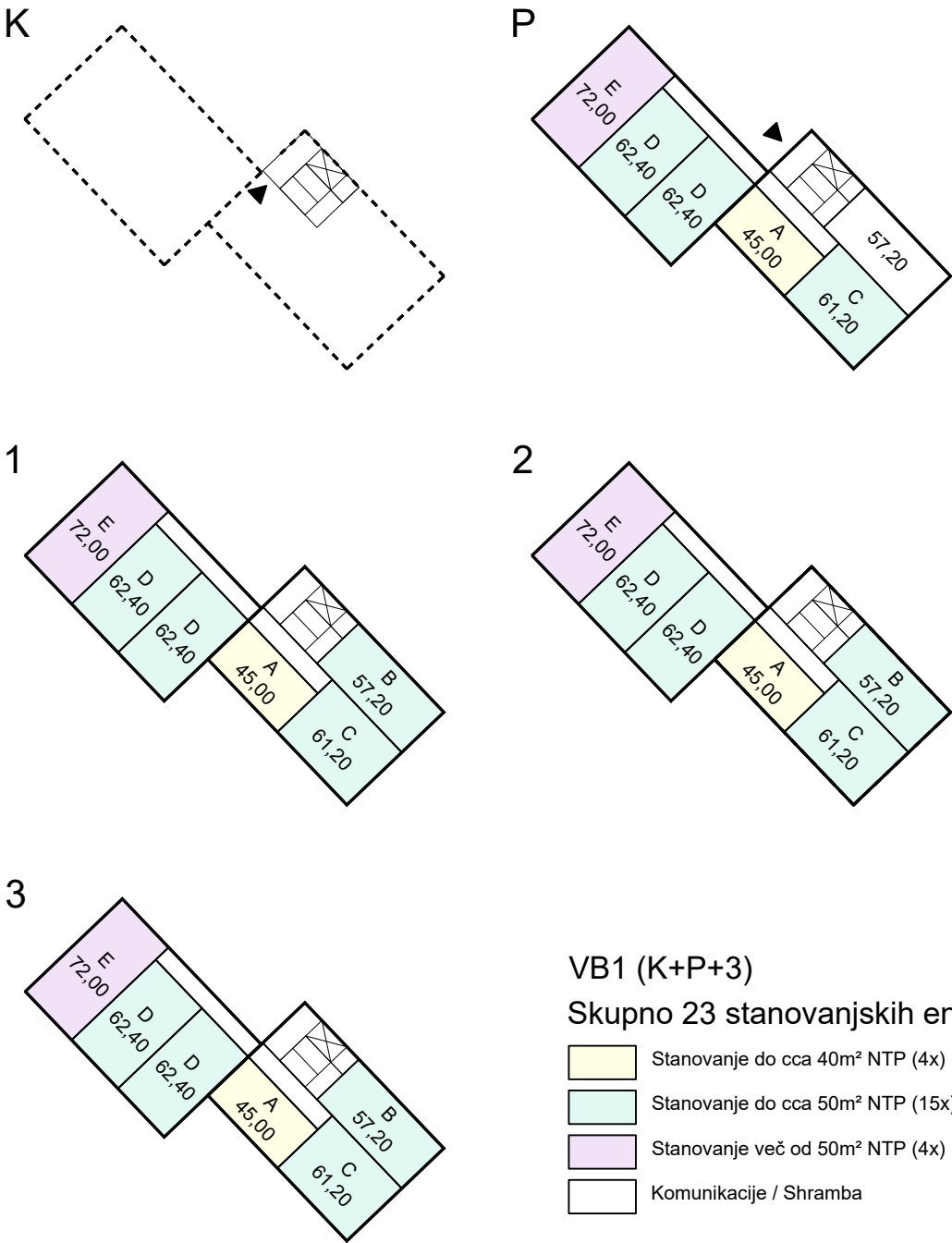


P2



P3





STRUKTURA STANOVANJ BLOK VB1									
tip stanovanja	BTP	klet	pritličje	1. nadstropje	2. nadstropje	3. nadstropje	SKUPAJ	Potrebno št. PM	Št.razpoložljivih PM na UE VB1
A	45,00 m²	/	1	1	1	1	4	6	
B	57,20 m²	/	/	1	1	1	3	4,5	
C	61,20 m²	/	1	1	1	1	4	6	
D	62,40 m²	/	2	2	2	2	8	12	
E	72,00 m²	/	1	1	1	1	4	8	
		/	5	6	6	6	23	37	24

Prikazane so bruto tlorisne površine posameznega stanovanja in vključujejo tlorisne površine, ki jih bo zajemala konstrukcija.

OBJEKT VB1:

Objekt VB1 je etažnosti K+P+3. V etaži K so garažna mesta (24 PM). V etaži P je glavni vhod v objekt na severo-vzhodni strani. V etaži P so kolesarnica, shrambni prostori, stanovanja. Po shemi je možna umestitev 23 stanovanj različnih tipologij. Parkiranje se zagotavlja tudi nezunanjem parkirišču urejevalne enote VB2 (13 PM).

ŠTEVILO POTREBNIH PARKIRNIH MEST			
Stanovanjska stavba	Število stanovanjskih enot	Potrebno št. PM	Št. razpoložljivih PM
VB1	23	37	24
VB2	33	55	94
VB3	16	26	24
SKUPAJ	72	118 + 10% za obiskovalce	142

K1, K2

P

1

2

3

VB2 (K+P+3)
Skupno 33 stanovanjskih enot

- Stanovanje do cca 40m² NTP (12x)
- Stanovanje do cca 50m² NTP (10x)
- Stanovanje več od 50m² NTP (11x)
- Komunikacije / Shramba

OBJEKT VB2:

Objekt je etažnosti 2K+P+3. V etaži K1 in K2 so garažna mesta (80 PM). Na zunanjem parkirišču na severnem in južnem delu parcele je 27 PM. Objekt ima dva vhoda v etaži P na severo-vzhodni strani. V etaži P so kolesarnica, shrambni prostori, stanovanja. Po shemi je možna umestitev 33 stanovanj različnih tipologij.

ŠTEVILO POTREBNIH PARKIRNIH MEST			
Stanovanjska stavba	Število stanovanjskih enot	Potrebno št. PM	Št. razpoložljivih PM
VB1	23	37	24
VB2	33	55	94
VB3	16	26	24
SKUPAJ	72	118 + 10% za obiskovalce	142

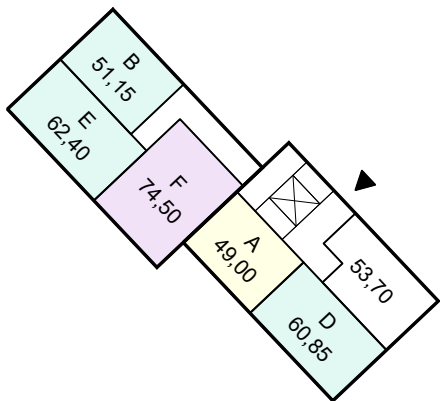
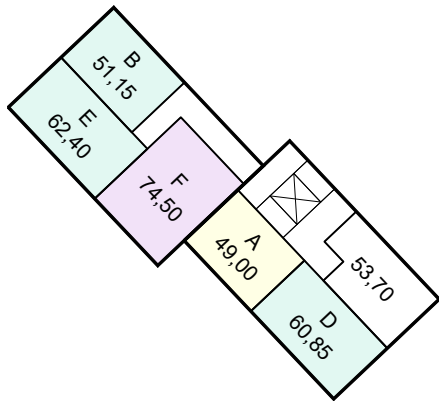
STRUKTURA STANOVANJ BLOK VB2

tip stanovanja	BTP	klet	pritličje	1. nadstropje	2. nadstropje	3. nadstropje	SKUPAJ	Potrebno št. PM	Št. razpoložljivih PM na UE VB2 (za namene VB1 in VB2)
A	44,20 m²	/	/	2	2	/	4	6	
B	48,00 m²	/	/	/	/	2	2	3	
C	48,25 m²	/	2	2	2	/	6	9	
D	56,00m²	/	2	2	2	/	6	9	
E	63,20 m²	/	/	2	2	/	4	6	
F	71,40 m²	/	/	/	/	1	1	2	
G	94,00 m²	/	2	2	2	/	6	12	
H	105,70 m²	/	/	/	/	2	2	4	
I	121,45 m²	/	/	/	/	2	2	4	
		/	6	10	10	7	33	55	94

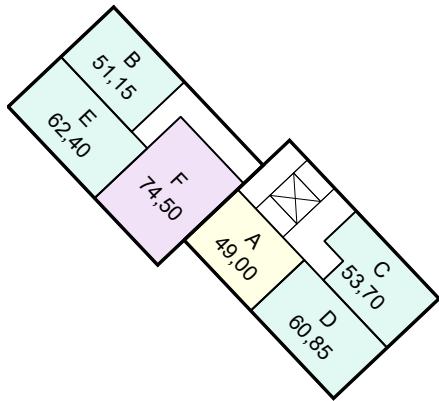
Prikazane so bruto tlorisne površine posameznega stanovanja in vključujejo tlorisne površine, ki jih bo zajemala konstrukcija.

P

1



2



VB3 (P+2)

Skupno 16 stanovanjskih enot

Stanovanje do cca 40m² NTP (3x)

Stanovanje do cca 50m² NTP (10x)

Stanovanje več od 50m² NTP (3x)

Komunikacije / Shramba

STRUKTURA STANOVANJ BLOK VB3							
tip stanovanja	BTP	pritličje	1. nadstropje	2. nadstropje	SKUPAJ	Potrebno št. PM	Št. razpoložljivih PM na UE VB2 in VB3 (za namene VB3)
A	49,00 m²	1	1	1	3	4,5	
B	51,15 m²	1	1	1	3	4,5	
C	53,70 m²	/	/	1	1	1,5	
D	60,85 m²	1	1	1	3	4,5	
E	62,40 m²	1	1	1	3	4,5	
F	74,50 m²	1	1	1	3	6	
		5	5	6	16	26	24

Prikazane so bruto tlorisne površine posameznega stanovanja in vključujejo tlorisne površine, ki jih bo zajemala konstrukcija.

OBJEKT VB3:

Objekt je etažnosti P+2. V etaži P, ki je deloma vkopana, so shrambni prostori in stanovanja. Na zunanjem parkirišču na severnem delu parcele je 11 PM; objekt koristi tudi PM urejevalne enote VB2 (15PM). Objekt ima vhod v etaži 1 na severo-vzhodni strani. Po shemi je možna umestitev 16 stanovanj različnih tipologij.

ŠTEVILO POTREBNIH PARKIRNIH MEST			
Stanovanjska stavba	Število stanovanjskih enot	Potrebno št. PM	Št. razpoložljivih PM
VB1	23	37	24
VB2	33	55	94
VB3	16	26	24
SKUPAJ	72	118 + 10% za obiskovalce	142

PREGLED STANOVANJ PO VELIKOSTI										
	tip stanovanja	BTP	klet	pritličje	1. nadstropje	2. nadstropje	3. nadstropje	SKUPAJ	Potrebno št. PM	Št.razpoložljivih PM
VB1	A	45,00 m²	/	1	1	1	1	4	6	
VB2	A	44,20 m²	/	/	2	2	/	4	6	
	B	48,00 m²	/	/	/	/	2	2	3	
	C	48,25 m²	/	2	2	2	/	6	9	
VB3	A	49,00 m²	/	1	1	1	/	3	4,5	
								19	29	
VB1	B	57,20 m²	/	/	1	1	1	3	4,5	
	C	61,20 m²	/	1	1	1	1	4	6	
	D	62,40 m²	/	2	2	2	2	8	12	
VB2	D	56,00m²	/	2	2	2	/	6	9	
	E	63,20 m²	/	/	2	2	/	4	6	
VB3	B	51,15 m²	/	1	1	1	/	3	4,5	
	C	53,70 m²	/	/	/	1	/	1	1,5	
	D	60,85 m²	/	1	1	1	/	3	4,5	
	E	62,40 m²	/	1	1	1	/	3	4,5	
								35	53	
VB1	E	72,00 m²	/	1	1	1	1	4	8	
VB2	F	71,40 m²	/	/	/	/	1	1	2	
	G	94,00 m²	/	2	2	2	/	6	12	
	H	105,70 m²	/	/	/	/	2	2	4	
	I	121,45 m²	/	/	/	/	2	2	4	
VB3	F	74,50 m²	/	1	1	1	/	3	6	
								18	36	
								72	118	142

