

OBČINA AJDOVŠČINA

Občinski svet

Na podlagi 4. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. List RS, št. 44/12), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 38. seji, dne 16.4.2014 sprejel naslednji

SKLEP

o dispoziciji pozidave Nad Bizjaki v Žapužah

Potrdi se dispozicija pozidave območja nad Bizjaki v Žapužah, ki jo je izdelal Studio 3 d.o.o. Ajdovščina, številka projekta 675-13, v novembru 2013.

I. Splošno

1. člen

(splošno)

- (1) Dispozicija pozidave obsega območje nad Bizjaki v Žapužah.
- (2) Dispozicija pozidave je pripravljena v skladu z določbo drugega odstavka 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).
- (3) Dokumentacija je izhodišče za načrtovanje gradnje v območju dispozicije.
- (4) Dispozicija vključuje določitev: gradbenih parcel, javnih površin, infrastrukturnega omrežja in zelenih površin.

2. člen

(lokacija)

- (1) Območje dispozicije je na SV strani omejeno z regionalno cesto, na JV z robom hriba nad Žapužami, na JZ sega do zaselka Bizjaki, na SZ do grape potoka.
- (2) Dispozicija pozidave obsega območje parcel v k.o. Šturje 2380:
 - cele parcele 1190/2, 1190/3, 1190/4, 1190/5, 1190/8, 1191/1, 1191/10, 1191/11, 1191/14, 1191/2, 1191/4, 1191/5, 1191/6, 1191/8, 1191/9, 1192/1, 1192/3, 1192/4, 1199/1, 1199/2, 1199/3, 1199/7, 1200, 1531/2, 1533/1, 1533/3, 1533/5, 1533/6, 1536, 1538/2, 1538/4 in 1541/1;
 - dele parcel 1190/2, 1191/12, 1191/13 in 1192/2.
- (3) Površina območja dispozicije pozidave znaša 3,1 ha.

II. Zasnova

3. člen

(zasnova)

- (1) V območju dispozicije je načrtovanih 16 prosto stoječih eno ali dvo stanovanjskih hiš, površine za ureditev gospodarske javne infrastrukture in površine, ki niso namenjene pozidavi.
- (2) Dopustna je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe prebivalcev v tem območju.
- (3) Dovoljena največja etažnost je klet, pritličje in nadstropje ali mansarda.
- (4) Dopustna smer strešnih slemen naklonskih streh je prikazana v risbi št. 2, Zazidalna situacija.
- (5) Faktor zazidanosti je 30%.
- (6) Parkirne površine za potrebe stanovalcev v območju je potrebno zagotoviti znotraj zazidalnih enot.
- (7) Fasade stanovanjskih objektov so bele oziroma svetlih pastelnih tonov. Nasičene barve fasade ali fasadnih elementov so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presegati 20% površine posamezne fasade. Vijolične in modre barve niso dovoljene. Barve fasade morajo biti enoznačno določene v projektu za gradbeno dovoljenje.

4. člen

(lega in odmiki)

- (1) Objekti, ki niso parterna ureditev, se lahko gradijo samo v območju znotraj gradbene meje, ki so prikazane v risbi št. 2, Zazidalna situacija. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.
- (2) Zunaj gradbene meje se lahko urejajo zunanje površine vključno z elementi prometnih površin (uvozi v garaže, zidovi zunanjih ureditev...).
- (3) Gradnje objektov so dovoljene tudi zunaj gradbene meje vendar samo s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča vendar ne na tistih površinah, kjer je v navedeni risbi označen odmik od parcelne meje večji ali enak 4,0 m.
- (4) Primer zazidave iz navedene risbe ni obvezna postavitev objekta, objekti so lahko postavljeni vzporedno ali pravokotno s plastnicami in se morajo čimbolj prilagajati obstoječim reliefnim danostim.
- (5) Dopustne kote tal pritličja so obvezna kota najnižjega dela tlaka pritličja z dovoljenimi odstopanji, kot je prikazano v risbi št. 2, Zazidalna situacija ter v risbi št. 11, Prerezi.

- (6) Višinske kote ceste v navedeni risbi so instruksijski podatek pri zasnovi višinskega poteka ceste. Dejanski potek ceste se mora smiselno prilagoditi predlaganim višinam.

5. člen
(zakoličba)

- (1) Zakoličbene točke nove parcelacije so prikazane v risbi št. 3, Zakoličbena situacija. Koordinate točk so v priloženi preglednici.
- (2) Dopustna je sprememba lokacije zakoličbenih točk podrobne parcelacije. S spremembo se ne sme onemogočiti zasnovane pozidav.
- (3) Dopustna je sprememba lokacije zakoličbenih točk območja cestnega priključka. Sprememba je dopustna samo v primeru, da je pogojena z zahtevami upravljavca državne ceste.

6. člen
(urejanje okolice)

- (1) Zunanje ureditve objektov v zazidalnih enotah se morajo čimbolj prilagajati obstoječim reliefnim danostim.
- (2) Višinske razlike na zemljišču se premoščajo s travnatimi brežinami. Le v primeru prostorskih omejitev se premagovanje višinskih razlik terena lahko izvede s podpornimi zidovi, ki ne smejo presegati višine 1,5 m. Pri večjih višinskih razlikah se podporni zidovi izvedejo kaskadno z vmesnimi ozelenjenimi pasovi globine najmanj 1,0 m. Če je podporni zid iz betona, ga je potrebno obleči z lokalnim ali lokalnemu identičnim kamnom. Dopustna je tudi izvedba v ometu.
- (3) Ograje in zidovi v preglednih bermah cest in preglednih trikotnikih križišč in cestnih priključkov ne smejo presegati višine 0,6 m glede na nivo vozišča ceste, ter morajo biti od zunanjega roba vozišča oziroma od zunanjega roba zunanje prometne površine (pločnika) odmaknjene najmanj 2,0 m.

III. Infrastruktura

7. člen
(cesta)

- (1) Predviden je priključek na obstoječo javno cesto.
- (2) Ohrani se obstoječa kolovozna pot do zaselka Bizjaki.
- (3) Na ulicah se uredi ustrezno označene površine za gibanje pešcev.
- (4) Dovozi na posamezne zazidalne enote se lahko locirajo poljubno vendar tako, da ne zmanjšujejo preglednosti ulic.

8. člen
(vodovod)

- (1) Območje se opremi s priključkom na obstoječe javno vodovodno omrežje.
- (2) Dopustni sta rešitvi z izvedbo črpališča oziroma z izvedbo črpališča in vodohrana. V primeru izvedbe z vodohranom, se mora ta locirati na višinski koti, ki bo omogočala priključevanje na vodovod tudi bodočim objektom na stavbnih zemljiščih nad območjem dispozicije.
- (3) Dopusten je tudi drugačen potek priključka do obstoječega javnega vodovoda, kot je prikazan v risbi št. 5, Infrastruktura - vodovod ob soglasju upravljavca vodovoda.

9. člen
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Potrebno je zgraditi novo transformatorsko postajo (TP) s pripadajočim srednjenapetostnim omrežjem (SN 20 kV) ter nizkonapetostnim razvodom.
- (2) Možna točka priključitve nove TP na obstoječe SN 20 kV omrežje je v TP Slejkoti oziroma TP Žapuže.
- (3) Zasnova elektroenergetske infrastrukture mora upoštevati tudi napajanje območja nad cesto proti Colu.
- (4) Omrežje se lahko izvede izključno v kabelski izvedbi.
- (5) Dopustna je izvedba samooskrbe s trajnostnimi obnovljivimi viri.

10. člen
(kanalizacija)

- (1) V območju se izvede ločen sistem meteorne in fekalne kanalizacije.
- (2) Meteorne vode se prvenstveno zadržujejo v okviru zazidalne enote, višek vode se ponika, če to teren dopušča oz. se odvaja v meteorno kanalizacijo. Meteorna kanalizacija mora prevzeti tudi površinske zaledne vode in jih odvajati v potok. Meteorne vode z utrjenih javnih površin se vodijo v potok.
- (3) Objekti se priključijo na fekalno kanalizacijo. Fekalna kanalizacija se priključuje na obstoječo javno kanalizacijo v skladu z najugodnejšim gravitacijskim potekom. Fekalna kanalizacija mora biti dimenzionirana tudi za prevzem odpadnih voda bodočih objektov na stavbnih zemljiščih nad območjem dispozicije.
- (4) Na vsaki zazidalni enoti se uredi zadrževalnik padavinskih voda prostornine vsaj 1m³ za potrebe vzdrževanje zelenih površin.

11. člen

(ostala komunalna infrastruktura)

- (1) Dopustna je izvedba plinovodnega omrežja v skladu s pogoji upravljavca.
- (2) Dopustna je izvedba telekomunikacijskega omrežja v skladu s pogoji upravljavca v podzemni izvedbi.
- (3) Lokacija ekološkega otoka za zbiranje ločenih frakcij komunalnih odpadkov je prikazana na risbi št.2: Zazidalna situacija.

IV. Ostale določbe

12. člen

(varstvo pred nesrečami)

Pri načrtovanju objektov je potrebno izdelati in upoštevati geološke in geomehanske analize terena.

13. člen

(faznost)

Pred začetkom gradenj v območju dispozicije je potrebno:

- (1) izvesti parcelacijo za zagotovitev javnih površin,
- (2) izdelati načrt gospodarske javne infrastrukture in priključkov na obstoječe omrežje, gospodarska javna infrastruktura se lahko izvede v celotnem obsegu naenkrat oziroma fazno glede na trenutni obseg načrtovane pozidave,
- (3) v primeru fazne izvedbe gospodarske javne infrastrukture, mora biti delna izvedba usklajena z zasnovo omrežja celotnega območja in dimenzionirana glede na potrebe celotnega območja.

14. člen

(komunalno opremljanje)

- (1) Gradnjo gospodarske javne infrastrukture v območju dispozicije vključno s priključnimi vodi bodo financirali investitorji gradenj v območju po posameznih fazah, skladno z načrtovanimi investicijami in sicer do konca njihove gradbene parcele.
- (2) Medsebojne pravice in obveznosti v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč s komunalno opremo, financiranjem in prenosom komunalne opreme v last občine ter priključevanjem zgrajenih stavb na objekte in naprave bodo urejene s pogodbami o opremljanju med posameznimi investitorji in občino.

15. člen

(veljavnost)

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

številka: 350-002/2012

datum: 16.4.2014

ŽUPAN
Marjan Poljšak

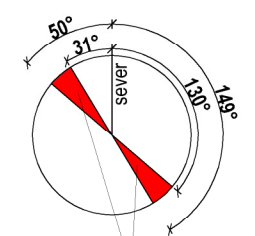
Priloga:

- Dispozicija pozidave območja nad Bizjaki v Žapužah, Studio 3 d.o.o. Ajdovščina, št.proj. 675-13, november 2013.



LEGENDA:

- območje dispozicije
- vodovarstveno območje
- zeleni pas vzdolž regionalne ceste
- zelene površine vzdolž potoka
- površina ceste
- primer pozidave
- gradbena meja
- nova parcelacija
- podrobna parcelacija
- nove izohipse
- ↖180 višinska kota v m nmv
- ↘155.0 kota tal priličja v m nmv
- 17** oznaka zazidalne enote
- 1368 m² površina zazidalne enote

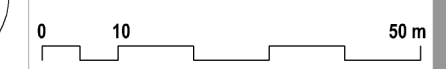
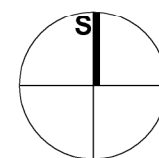


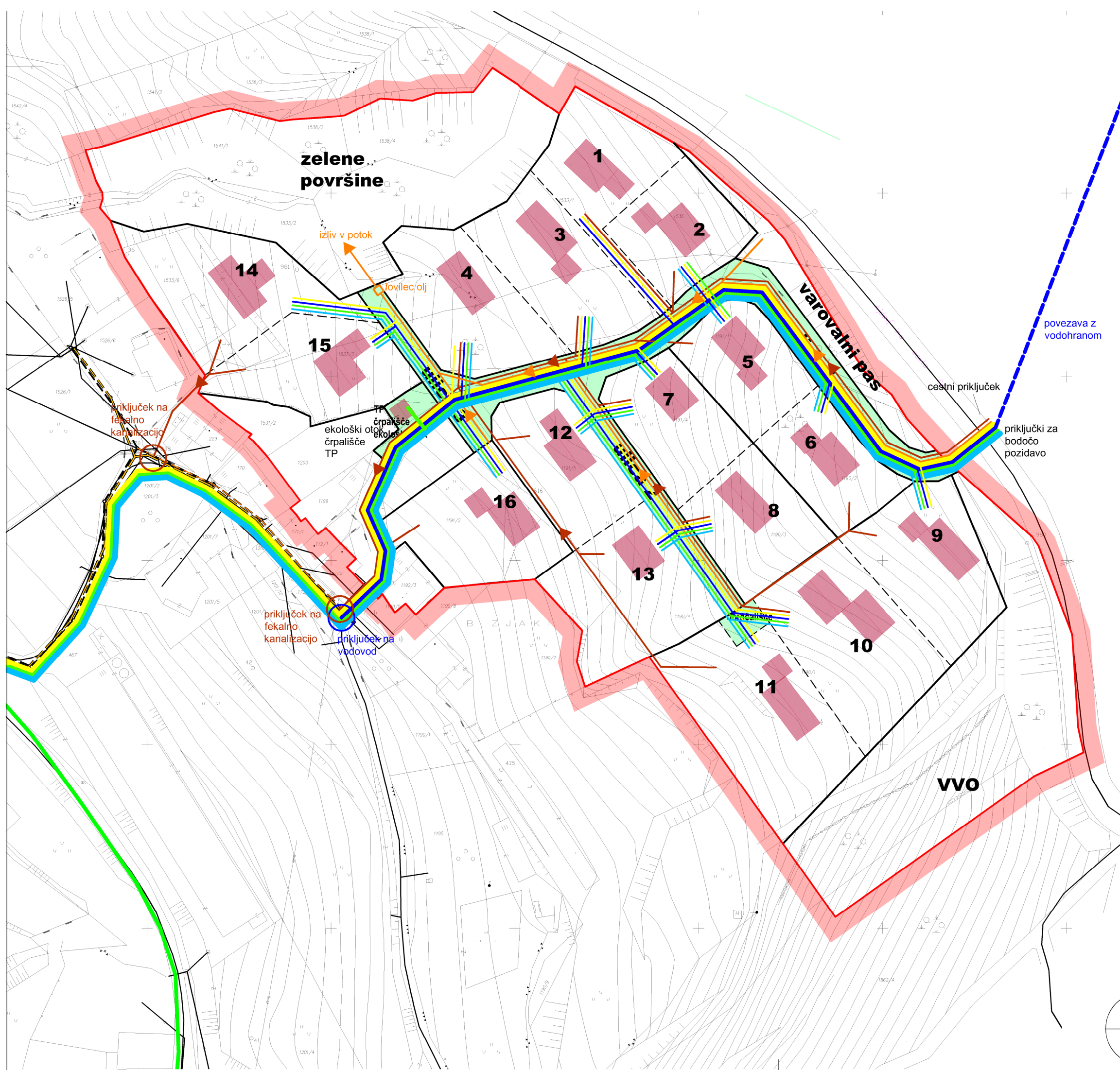
dopustna smer slemena strehe

ZAZIDALNA SITUACIJA 2

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:1000
datum risbe	NOVEMBER 2013

Studio3





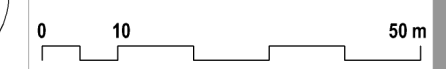
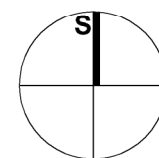
LEGENDA:

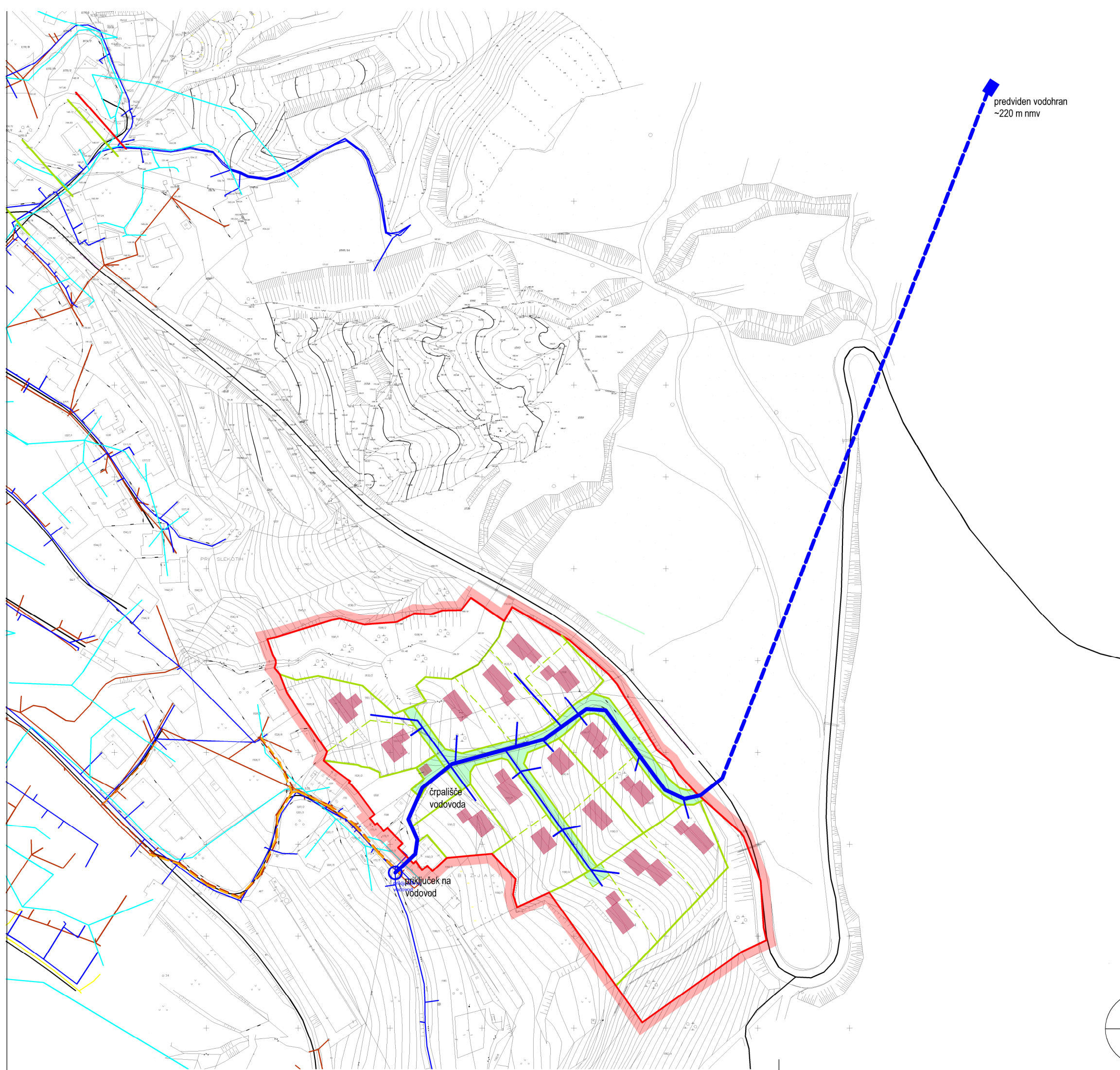
- območje dispozicije
- vodovod
- elektroenergetski vod
- meteorna kanalizacija
- fekalna kanalizacija
- plinovod
- telekomunikacije
- javno dobro
- primarni vod
- sekundarni vod
- prikluček na obstoječo javno infrastrukturo
- nova parcelacija

**INFRASTRUKTURA:
ZBIRNA SITUACIJA**

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:1000
datum risbe	NOVEMBER 2013

Studio3





predviden vodohran
~220 m nmv

LEGENDA:

- območje dispozicije
- vodovod

- javno dobro
- primarni vod
- sekundarni vod
- priključek na obstoječo javno infrastrukturo
- nova parcelacija

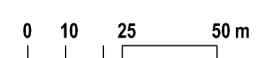
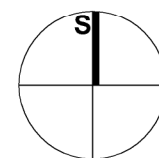
črpalnišče
vodovoda

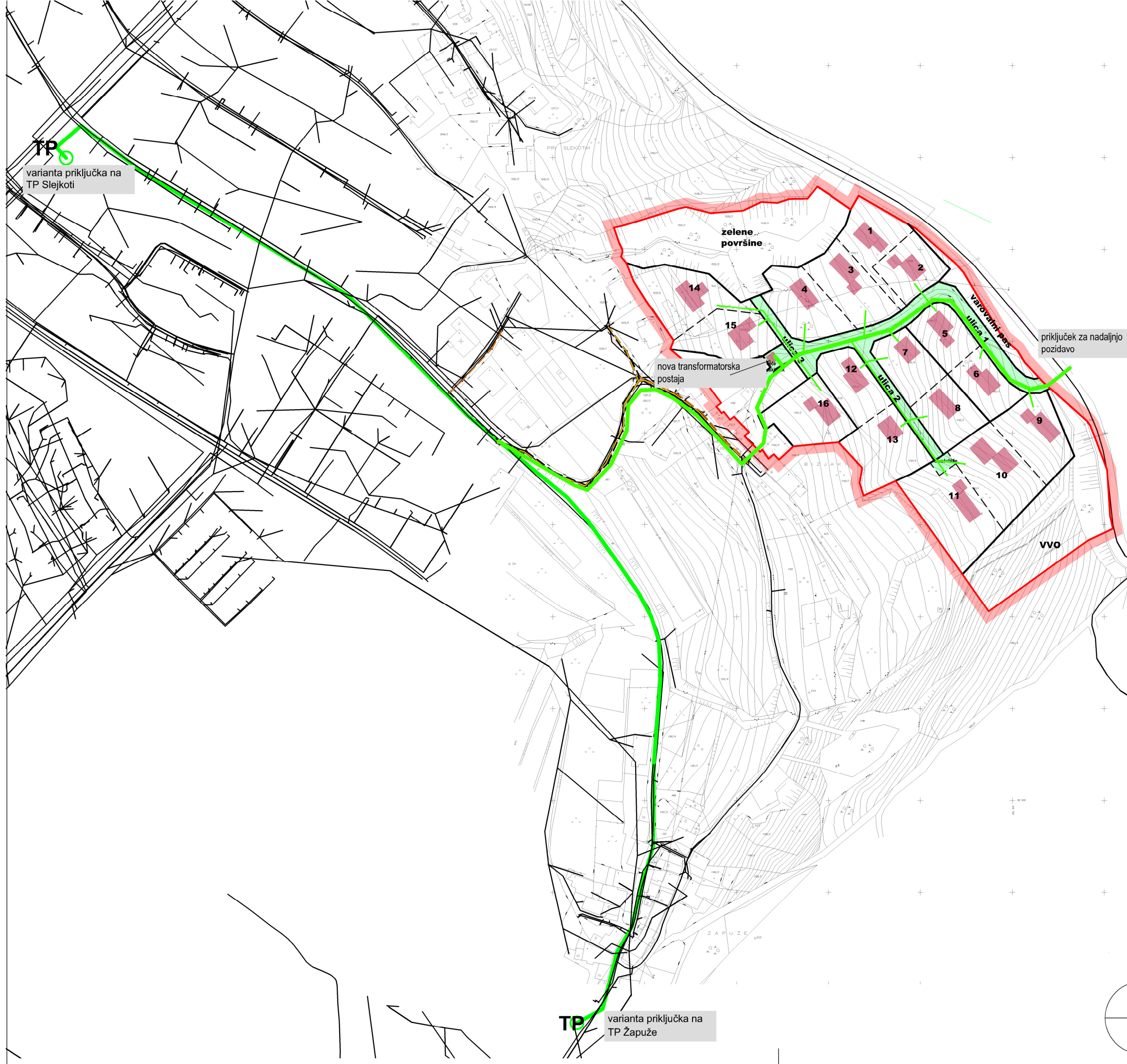
priključek na
vodovod

**INFRASTRUKTURA:
VODOVOD**

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:2000
datum risbe	SEPTEMBER 2013

Studio3





TP
 varianta priključka na
 TP Slejkoti

nova transformatorska
 postaja

TP
 varianta priključka na
 TP Žapuže

zelene
 površine

priključek za nadaljnjo
 pozidavo

vvo

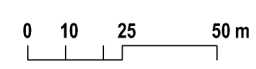
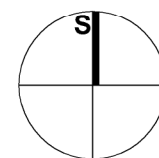
LEGENDA:

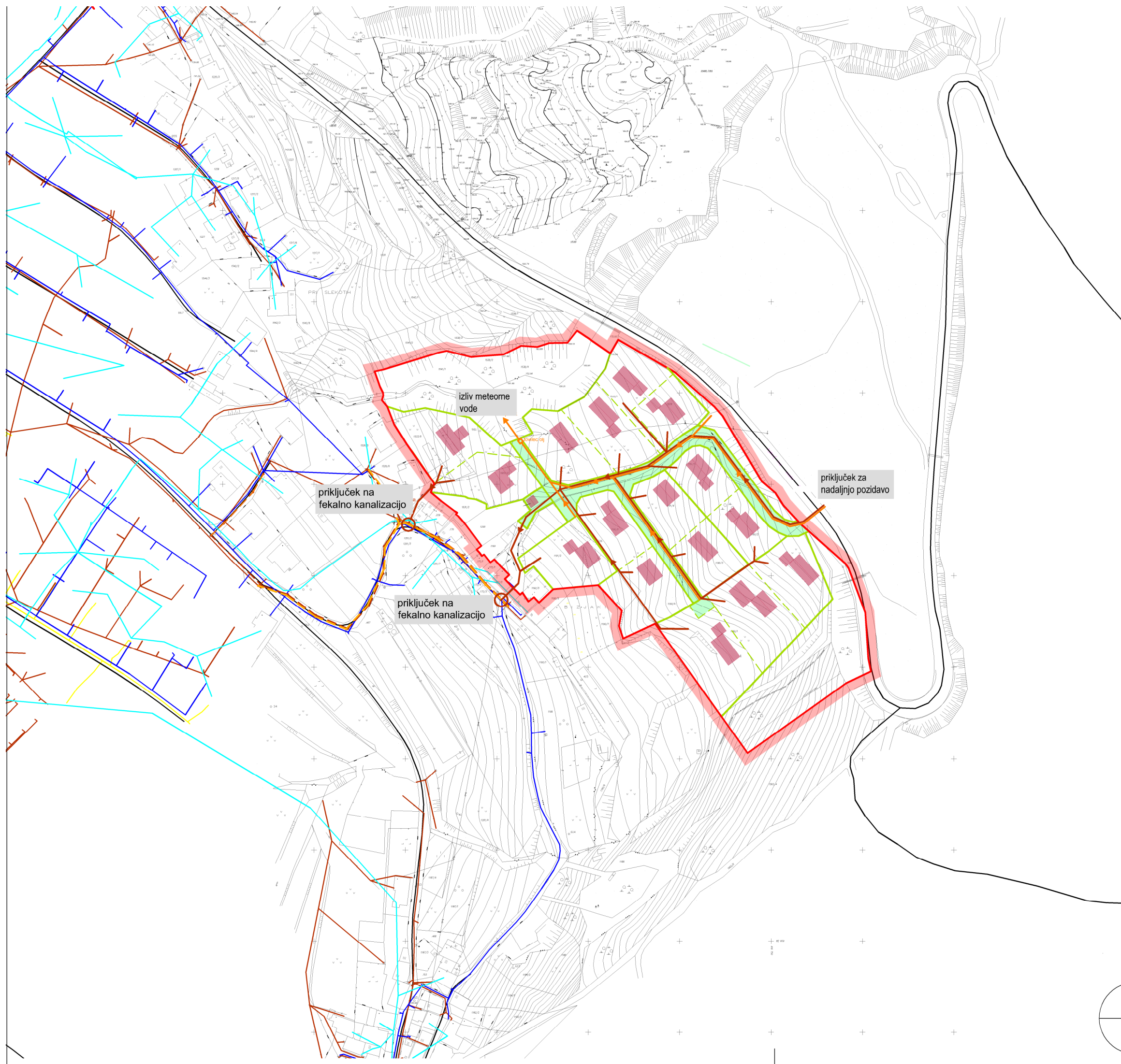
- območje dispozicije
- elektroenergetski vod
- javno dobro
- primarni vod
- sekundarni vod
- priključek na obstoječo javno infrastrukturo
- nova parcelacija

**INFRASTRUKTURA:
 ELEKTROVOD**

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:2000
datum risbe	SEPTEMBER 2013

Studio3





LEGENDA:

- območje dispozicije

- meteorna kanalizacija
- fekalna kanalizacija

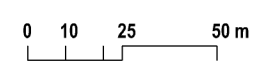
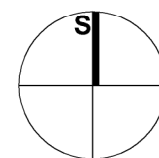
-

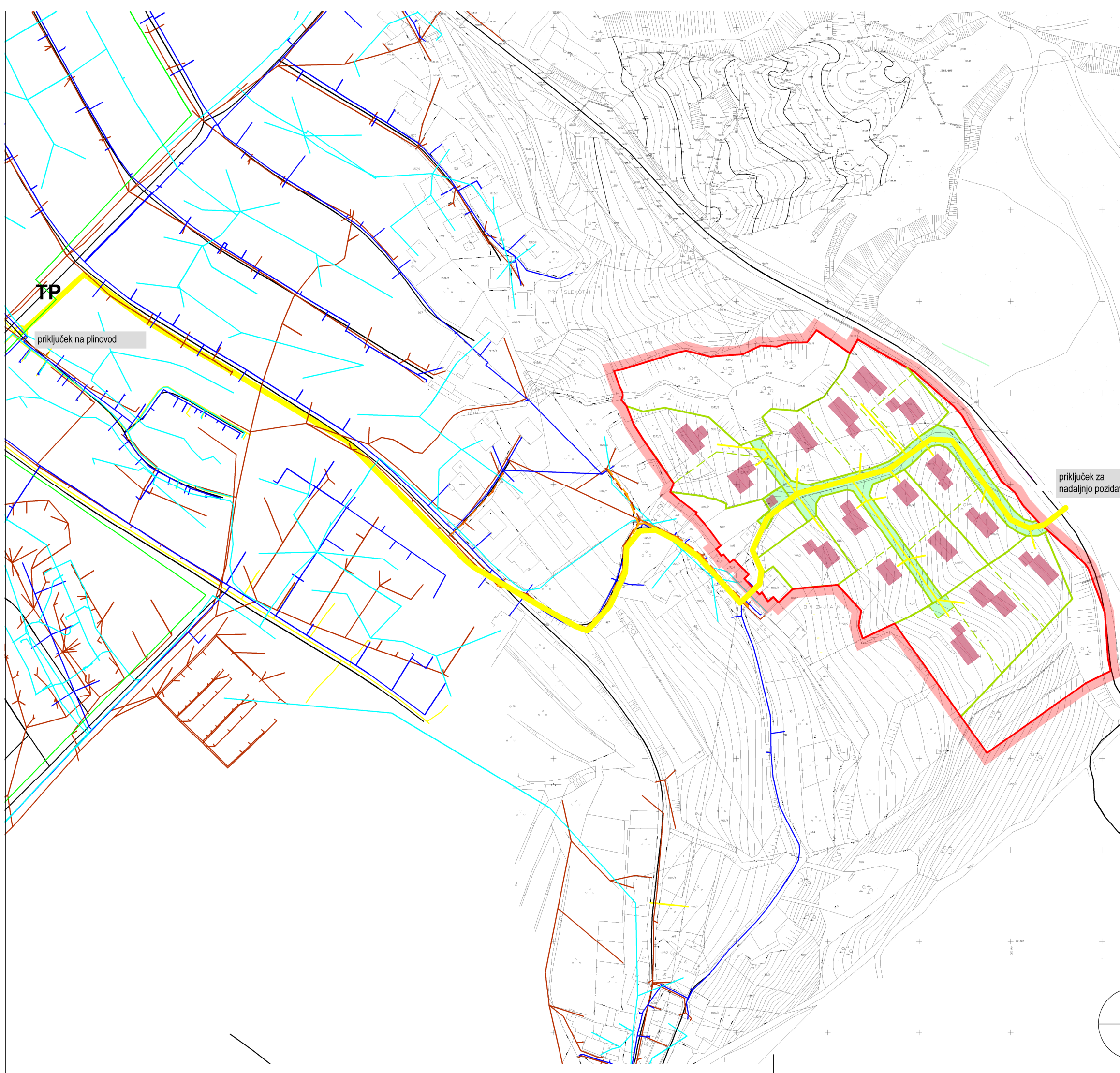
- primarni vod
- sekundarni vod
- prikluček na obstoječo javno infrastrukturo
- nova parcelacija

**INFRASTRUKTURA:
KANALIZACIJA**

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:2000
datum risbe	SEPTEMBER 2013

Studio3





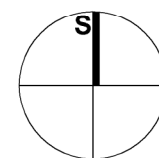
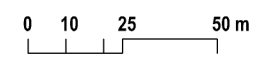
LEGENDA:

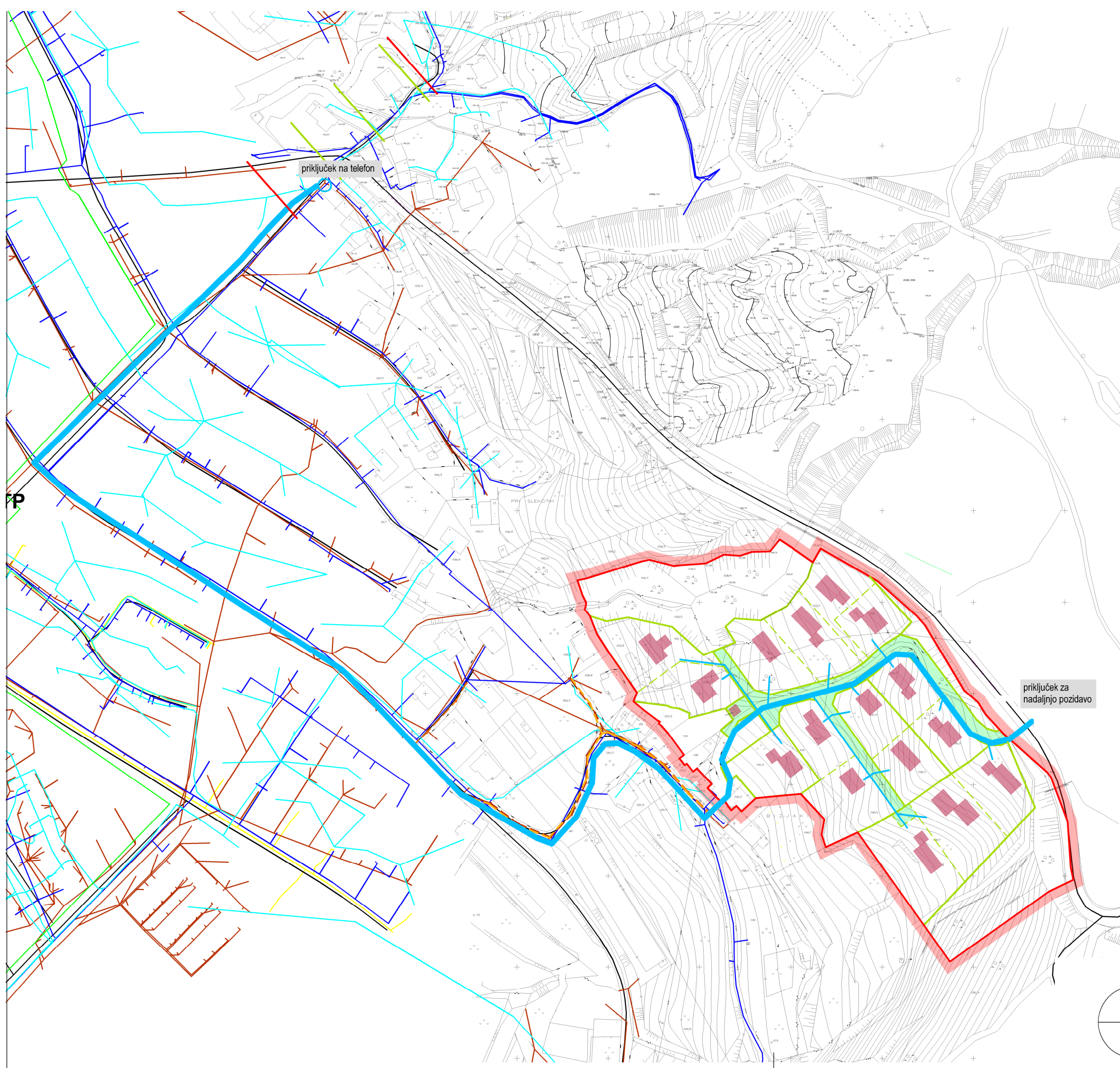
- območje dispozicije
- meteorna kanalizacija
- fekalna kanalizacija
-
- primarni vod
- sekundarni vod
- priključek na obstoječo javno infrastrukturo
- nova parcelacija

**INFRASTRUKTURA:
PLINOVOD**

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:2000
datum risbe	SEPTEMBER 2013

Studio3





LEGENDA:

- območje dispozicije

- meteorna kanalizacija
- fekalna kanalizacija

-

- primarni vod
- sekundarni vod
- priključek na obstoječo javno infrastrukturo
- nova parcelacija

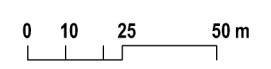
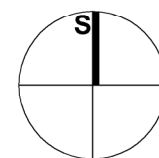
prijključek za nadaljnjo pozidavo

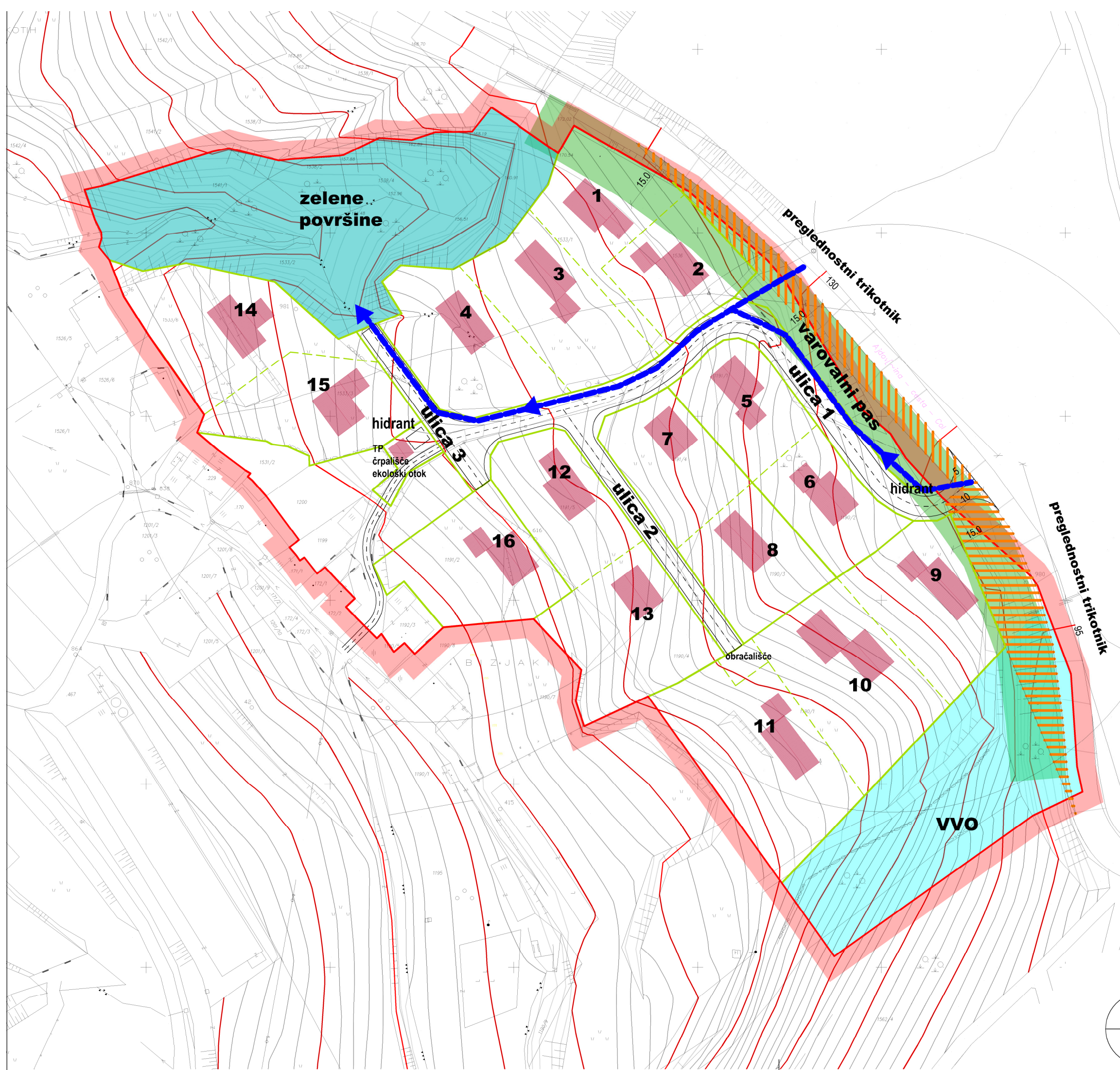
prijključek na telefon

**INFRASTRUKTURA:
TELEKOMUNIKACIJE**

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:2000
datum risbe	SEPTEMBER 2013

Studio3





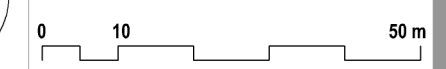
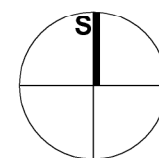
LEGENDA:

- območje dispozicije
- vodovarstveno območje
- varovalni pas vzdolž regionalne ceste
- zelene površine vzdolž potoka
- preglednostni trikotnik
- primer pozidave
- nova parcelacija
- podrobna parcelacija
- hudourniške in zaldne vode

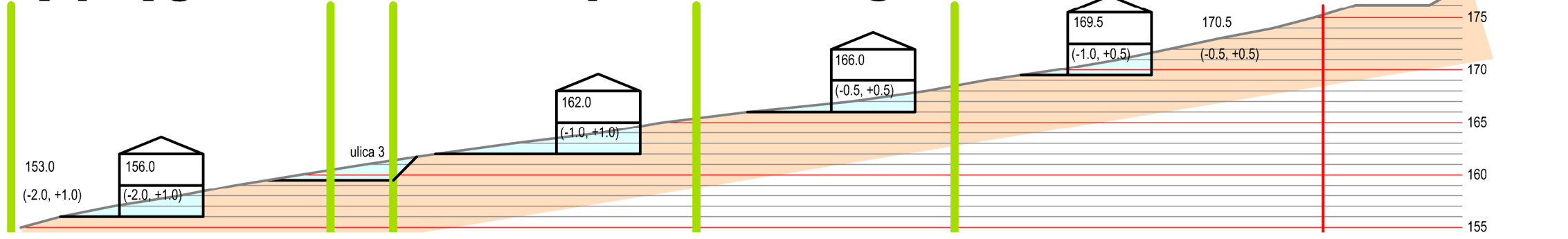
VARSTVENA OBMOČJA 10

naloga	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:1000
datum risbe	NOVEMBER 2013

Studio3



14 15

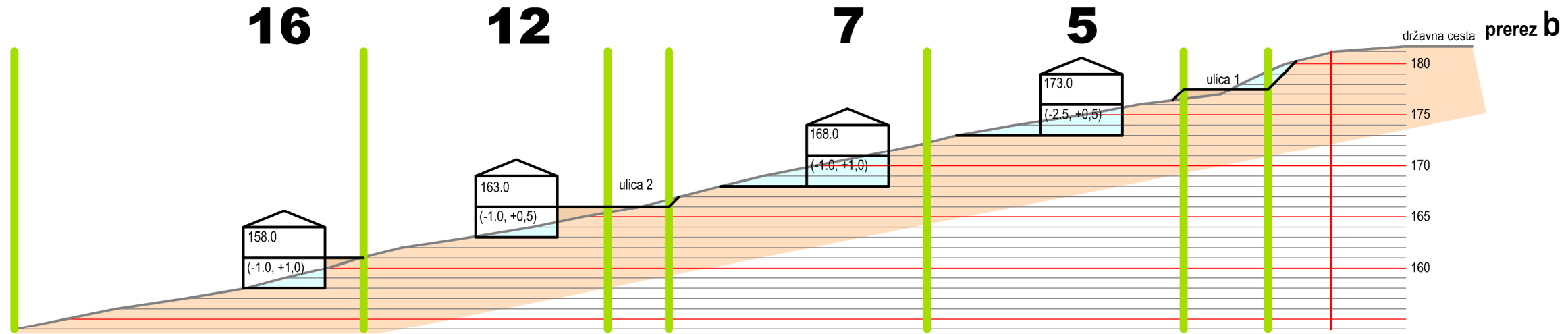


16

12

7

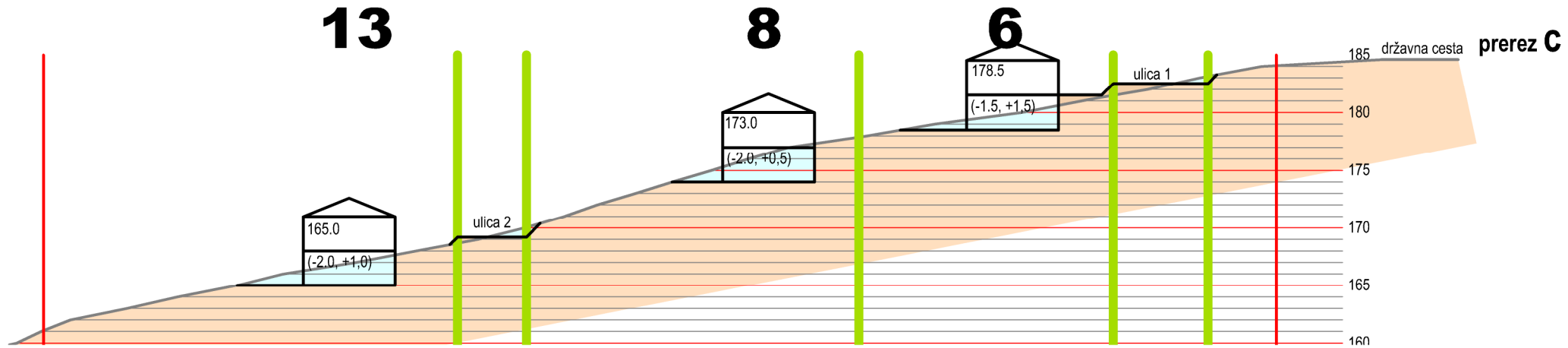
5



13

8

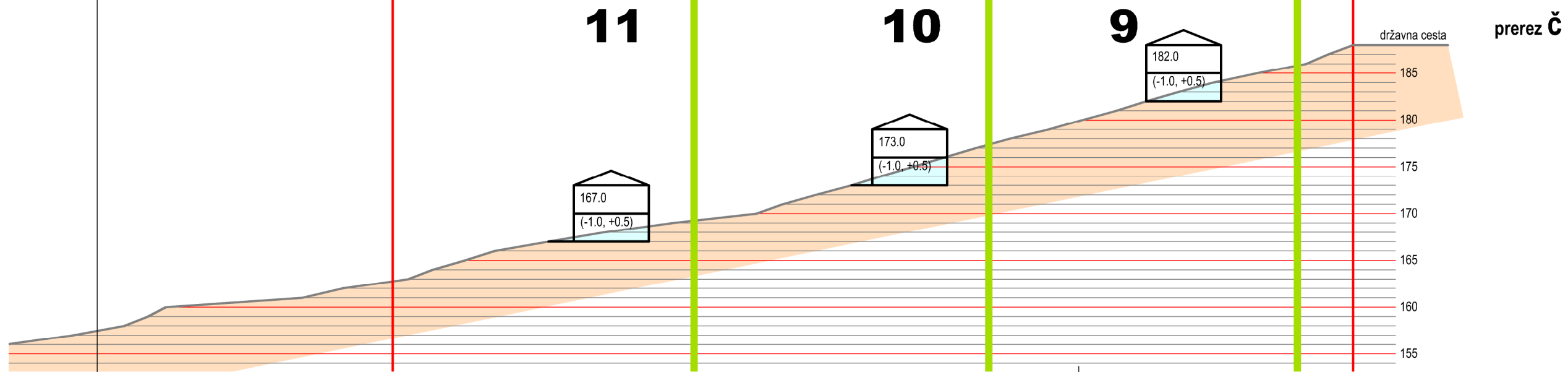
6



11

10

9



LEGENDA:

- obstoječi teren
- nov teren
- nova parcelacija
- nasutje
- izkop
- kota tal pritličja
- dopustna odstopanja kote pritličja v metrih

PREREZI 11

naslova	DISPOZICIJA POZIDAVE "BIZJAKI" AJDOVŠČINA
faza	IZVEDBENI DEL
naročnik	OBČINA AJDOVŠČINA
merilo	1:500
datum risbe	SEPTEMBER 2013

0 10 25 50 m

Studio3