

# **OBČINA AJDOVŠČINA**

## **Občinski svet**

Na podlagi 10. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Uradno glasilo. št. 1/98, Uradni list RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11 in 14/12; kartografski del: Uradni list RS, št. 96/04) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12 in 85/15), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 23. seji, dne 25.5.2017 sprejel naslednji

### **SKLEP**

#### **O DISPOZICIJI POZIDAVE V AJDOVŠČINI: GRIVČE III – NA JASI**

##### **1. DISPOZICIJA POZIDAVE**

S sklepom se potrdi dispozicija pozidave v Ajdovščini: Grivče III–Na jasi (v nadaljevanju: Grivče III–Na jasi), ki jo je izdelal arhitekturni biro Načrt Mateja Petrič s.p., Ajdovščina, številka projekta 26/2017, marec 2017.

Dispozicija pozidave je izhodišče za načrtovanje gradnje v obravnavanem območju in zajema okvirno določitev gradbenih parcel, javnih površin, infrastrukturnega omrežja in zelenih površin.

Sestavine so prikazane v kartografskem delu dispozicije pozidave, ki je na vpogled na Občini Ajdovščina, Cesta 5. maja 6 a, 5270 Ajdovščina.

##### **2. OBMOČJE DISPOZICIJE**

Ureditveno območje dispozicije obsega:

- površino kompleksa nove stanovanjske pozidave,
- površine, po katerih poteka infrastruktura, potrebna za napajanje nove stanovanjske pozidave,
- priključevanje na obstoječo Ulico Vena Piona.

Ureditveno območje dispozicije Grivče III–Na jasi obsega parcele oziroma dele parcel, na katerih so načrtovani trajni objekti stanovanjske pozidave in povezovalne ulice ter parcele oziroma dele parcel, na katerih je predvidena omejena raba. Obsega naslednje parcele: 62/1, 62/2, 69/2, 69/6, 69/7, 71/1, 71/2, 71/3, 72/1, 72/2, 72/62, 72/76, 1669/3, 1669/4, vse k.o. Šturje.

##### **3. ZASNOVA ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINJSKO OBLIKOVANJE**

Ureditveno območje obsega obsežno travnato površino, jugovzhodno od naselja Grivče. Območje na zahodni strani omejuje struga Grivškega potoka, na jugovzhodni strani struga hudourniške grape, na južni strani meji na Ulico Vena Piona, na severni strani meji na kmetijske površine.

Konfiguracija obstoječega terena ima izrazito poudarjeno terasasto dvigovanje prečno na smer JV–SZ. Največja višinska razlika med najnižjim delom obravnavanega območja, ki je 144,65 m n.m. v podaljšku ulice Vena Piona, in najvišjim delom na skrajnem severnem delu območja, ki je 165,65 m n.m., znaša 21,0 m.

V območju dispozicije je načrtovanih 19 prosto stoječih eno ali dvo stanovanjskih hiš, površine za ureditev gospodarske javne infrastrukture in površine, ki niso namenjene pozidavi.

Dopustna je gradnja manj zahtevnih (eno ali dvostanovanjskih objektov), nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe prebivalcev v tem območju. Dovoljena največja etažnost je klet, pritličje in nadstropje ali mansarda.

Dovoljene so ravne, enokapne ali dvokapne strehe s smerjo slemena SZ–JV. Maksimalni naklon strešin 20°. Dovoljen odmik objektov od osi S–J je od 35–40° proti Z strani (risba št. 3)

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 30% površine posamezne fasade. Barve fasade morajo biti enoznačno določene v projektu za gradbeno dovoljenje.

#### 4. LEGA IN ODMIKI

Objekti, ki niso parterna ureditev, se lahko gradijo samo v območju znotraj gradbene meje, ki so prikazane v grafični prilogi št. 3. 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.

Zunaj gradbene meje se lahko urejajo zunanje površine vključno z elementi prometnih površin (uvozi v garaže, zidovi zunanjih ureditev...).

Gradnje objektov so dovoljene tudi zunaj gradbene meje vendar samo s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča vendar ne na tistih površinah, kjer je v grafični prilogi št. 3 označen odmik od parcelne meje večji ali enak 4,0 m. Objekti so lahko postavljeni vzporedno ali pravokotno s plastnicami in se morajo čimbolj prilagajati obstoječim reliefnim danostim.

Vzdolžni profil ceste v grafični prilogi št. 5 je instruksijski podatek pri zasnovi višinskega poteka ceste. Dejanski potek ceste se mora smiselno prilagoditi predlaganim višinam.

#### 5. ZAKOLIČBA

Zakoličbene točke nove parcelacije so prikazane v grafičnih prilogah št. 4 in 5. Dopustna je sprememba lokacije zakoličbenih točk podrobne parcelacije. S spremembo se ne sme onemogočiti zasnove pozidav.

#### 6. UREJANJE OKOLICE

Zasaditev širšega območja se po robovih izvede z avtohtonim zelenjem, znotraj stanovanjske soseske se, z določenim elementi kot so drevored ali urejeno urbano zelenje, skuša območju dati mestni karakter. Novo nastale brežine ali predele, kjer je zelena varovana dostopnost, se zasadijo grmovnice z močnim koreninskim sistemom za potrebe varovanja pred erozijo.

Podporni zidovi nivojskih preskokov na parcelni meji proti javni poti v zgornji vrsti smejo biti visoki največ 1.5 m ter odmaknjeni 0.5 m od roba cestišča. Podporni zidovi znotraj območja, ki delijo platoje med posameznimi objekti so lahko tudi višji (vendar ne več kot tri metre), obzida se jih lahko z kamnito oblogo oziroma ozeleni z zimzelenimi plezalkami.

Mejne ograje so lahko žične, maksimalne višine 1.0 m na zidcu maksimalne višine 0.5 m.

Pešpoti so utrjene, asfaltirane ali tlakovane, vse preostale površine pa so zatravljene. Nivojske razlike se rešujejo z ozelenjenimi brežinami ali podpornimi zidovi.

Na severni strani območja, ob hudourniški grapi se uredi zeleni pas, kjer je možno izvesti otroška igrišča in zunanje površine za druženje stanovalcev tega območja.

#### 7. KOMUNALNA UREDITEV

Projektiranje in gradnja komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih naprav in objektov ter cestne infrastrukture se bo izvedlo v skladu s pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav. Pri tem je potrebno upoštevati zasnovo pozidave in možnosti združevanja in razdruževanja posameznih stavbnih parcel in objektov.

##### **Prometna infrastruktura:**

Znotraj območja stanovanjske soseske sta s priključkom na povezovalno ulico predvideni notranji ulici do vseh stanovanjskih objektov. Širina vozišča povezovalne ceste je 6.0 m z betonskim robnikom in enostranskim hodnikom za pešce širine 1.5 m na eni ali obeh straneh. Širina cestišča v notranjih ulicah je 6.0 m. Na koncu slepe ulice je predvideno obračališče.

Parkirne površine za potrebe stanovalcev v območju je potrebno zagotoviti znotraj zazidalnih enot.

##### **Elektroenergetska infrastruktura:**

Za stanovanjsko sosesko je predvideno napajanje iz obstoječe transformatorske postaje TP Grivče II. Od obstoječe TP Grivče II do nove glavne kabelske omarice RKO-GL sta predvidena dva

vzporedna kabla v kabelski kanalizaciji. Ob ulicah je predvidena javna razsvetljava na stebrih višine 4.5 m.

### **Komunalna infrastruktura**

Vsa komunalna infrastruktura se izvede v telesu ceste. Povezuje se na obstoječo komunalno infrastrukturo na Ulici Vena Pilona.

Odpadna voda iz utrjenih površin in meteorne vode se prvenstveno zadržujejo v okviru zazidalne enote, višek se vodi v meteorno kanalizacijo in sicer v pretežnem delu v hudourniško grapo, v manjšem delu pa v Grivški potok.

Vode s parkirišč se ločeno odvajajo v meteorno kanalizacijo preko lovilca olj in maščob.

Meteorna kanalizacija mora prevzeti tudi površinske zaledne vode in jih odvajati v potok. Meteorne vode z utrjenih javnih površin se preko lovilca olj in maščob vodijo v potok.

### **Zbiranje in odvoz odpadkov**

Za potrebe stanovanjske soseske je predviden en ekološki otok ustrezne velikosti za zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov.

## **8. GEOLOŠKA SESTAVA TAL IN POTREBNI UKREPI**

Geološko geomehanske razmere z oceno gradbenih pogojev na zazidalnem območju Grivče so zajete v geomehanski študiji, ki ga je izdelala družba Geologija d.o.o., pod številko 1127-018/2005 v mesecu marcu 2005 in je sestavni del dispozicije pozidave.

Okrog objektov se v višini temeljev vgradi drenažo. Vse meteorne vode z objektov in utrjenih površin je obvezno kontrolirano nepropustno odvajati v meteorno kanalizacijo.

Zemeljska dela in temeljenje naj se izvaja v sušnem obdobju, odprte brežine ob objektih je treba zavarovati pred erozijo. Ulice je potrebno opremiti z vzdolžnimi drenažami, muldami, jaški in propusti, iz katerih bo odpadna voda speljana v meteorno kanalizacijo, da bi preprečili zamakanje meteornih vod v teren.

Pri projektiranju in gradnji objektov je obvezno sodelovanje geomehnika glede globine temeljenja, kot tlakov objektov in zasnov podpornih zidov.

Gradbeno tehnične rešitve višinskih razlik z brežinami ali opornimi zidovi na SV meji ureditvenega območja morajo biti ustrezno projektno obdelane in izvedene ter morajo zagotavljati popolno stabilnost višje ležečih zemljišč in obstoječih objektov.

Posamezni investitorji nosijo popolno odškodninsko škodo, ki bi nastala kot posledica ob izgradnji posameznih objektov.

## **9. ODPSTOPANJA**

Pri realizaciji dispozicije pozidave načrta so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, če se pri nadaljnjem podrobnejšem preučevanju prometnih, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

Odstopanja od tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

Dopustna so odstopanja pri legi objekta in naklonu strešin lahko znaša največ +-5%.

## **10. OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

Komunalno opremo območja bodo financirali in zgradili posamezni investitorji objektov v obravnavanem območju, po posameznih fazah, skladno z načrtovanimi investicijami in sicer do konca njihove gradbene parcele.

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.

## **11. ZAČETEK VELJAVNOSTI SKLEPA**

Ta sklep prične veljati z dnem uveljavitve Odloka prenehanju veljavnosti Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za stanovanjsko pozidavo Grivče III.

Številka: 3505-001/2017

Datum: 25.5.2015

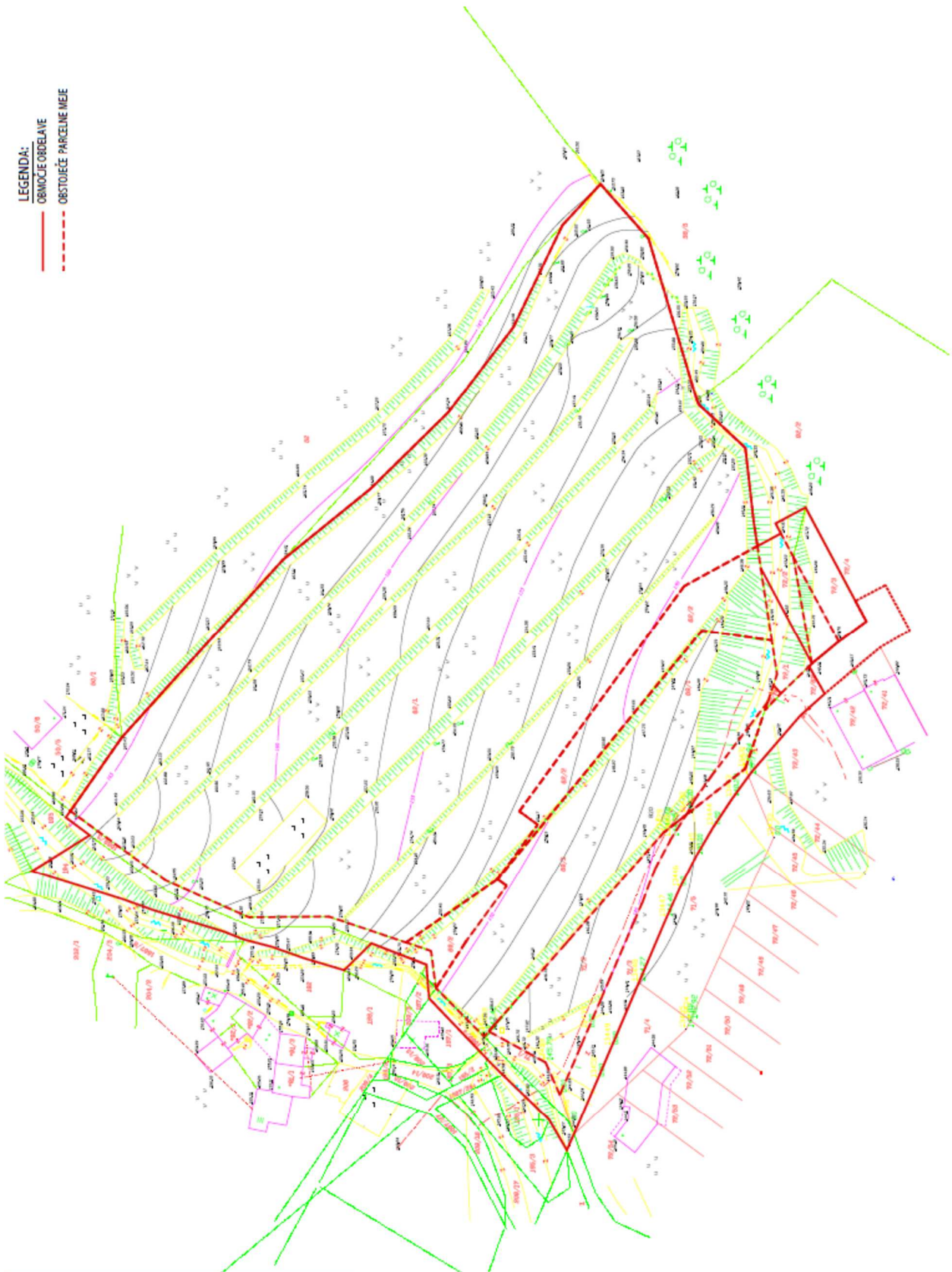
**ŽUPAN**  
**Tadej BEOČANIN**

Priloge:

1. Prikaz parcel
2. Geodetski načrt
3. Dispozicija pozidave
4. Varovalni pasovi, komunalni priključki, parcelacija
5. Vzdolžni profil območja in zakoličbene točke



LEGENDA:  
— OBNOVE OBDELAVE  
- - - - - OBSTOJEČE PARCELNE MEJE



|                       |  |
|-----------------------|--|
| investitor / naročnik | TOMAZ BIZJAK, TOVARNISKA CESTA 3C, 5270 AJDOVŠČINA |
| lokacija/objekt       | GRIVČE III, NA JASI / DISPOZICIJA POZIDAVE         |
| vsebina lista         | GEODETSKI NACRT                                    |
| vrsta projekta        | IDZ  |
| št. projekta          | 26/2017 datum APRIL 2017 merilo 1:1000             |

|                          |                                    |             |
|--------------------------|------------------------------------|-------------|
| odgovorni vodja projekta | KATARINA FERIZOVIČ gradbeni tehnik | ZAPS 9085   |
| odgovorni projektant     | VLADIMIR SLAMIC univ.dipl.inž.arh. | ZAPS 0753 A |
| projektant               | MATEJA PETRIČ univ.dipl.inž.arh.   |             |
|                          |                                    | št. lista 2 |

ARHITEKTURNI BIRO  
NACRT

MATEJA PETRIČ s.p.  
VIPAJSKA CESTA 4, 5270 AJDOVŠČINA  
telefon: 031 603 897  
e-mail: abnacr@gmail.com



**LEGENDA:**

- OBMOČJE OBDELAVE
- OBMOČJE ZADOLŽIVOSTI GRADBENE PARCELE
- NOVE PARCELNE MEJE
- GRADBENA LINIJA
- EKOLOŠKI OTOK
- ZELENE POVRŠINE
- ENO ALI DVOSTANOVANJSKI OBJEKTI
- PEŠPOT
- MINIMALNI ODNIK 4m
- ZASADITEV
- CESTA



|                       |  |        |            |
|-----------------------|--|--------|------------|
| investitor / naročnik | TOMAZ BIZIAK, TOVARNISKA CESTA 3C, 5270 AJDOVŠČINA |        |            |
| lokacija/objekt       | GRIVČE III NA JASI / DISPOZICIJA POZIDAVE          |        |            |
| vsebina lista         | DISPOZICIJA POZIDAVE                               |        |            |
| vrsta projekta        | IDZ  |        |            |
| št. projekta          | 26/2017  | datum  | APRIL 2017 |
|                       |  | merilo | 1:1000     |

|                          |                                    |             |
|--------------------------|------------------------------------|-------------|
| odgovorni vodja projekta | KATARINA FERIZOVIČ gradbeni tehnik | ZAPS 9085   |
| odgovorni projektant     | VLADIMIR SLAMIČ univ.dipl.inž.arh. | ZAPS 0753 A |
| projektant               | MATEJA PETRIČ univ.dipl.inž.arh.   |             |
|                          |                                    | št. lista   |



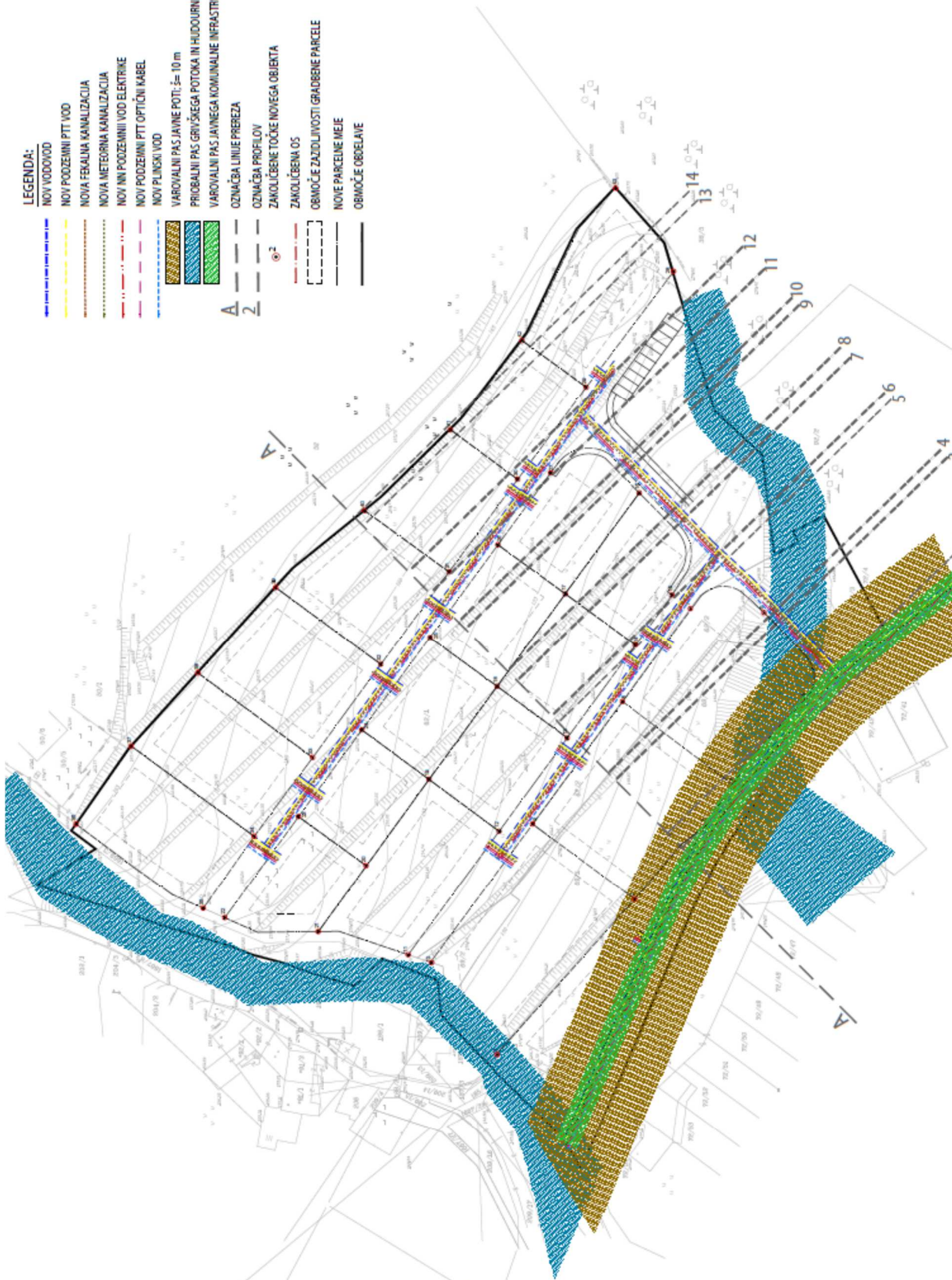
MATEJA PETRIČ s.p.  
 VIPAJSKA CESTA 4, 5270 AJDOVŠČINA  
 telefon: 031 603 897  
 e-mail: abnacrt@gmail.com

3



**LEGENDA:**

- NOV VODOVOD
- NOV PODEZEMNI PTT VOD
- NOVA FENALNA KANALIZACIJA
- NOVA METEORNA KANALIZACIJA
- NOV NN PODEZEMNI VOD ELEKTRIKE
- NOV PODEZEMNI PTT OPTIČNI KABEL
- NOV PTLINSKI VOD
- VAROVALNI PAS JAVNE POTOI:  $\approx 10$  m
- PRIOBALNI PAS GRIVŠKEGA POTOKA IN HUDOURIŠNE GRAPE:  $\approx 5$  m
- VAROVALNI PAS JAVNEGA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE:  $\approx 3$  m osno
- OZNAČBA LINIJE PREEZA
- OZNAČBA PROFLOV
- ZAKOLČBENE TOČNE NOVEGA OBJEKTA
- ZAKOLČBENA OS
- OBMOČJE ZAZDILNOSTI GRADBENE PARCELE
- NOVE PARCELNE MEJE
- OBMOČJE OBDELAVE

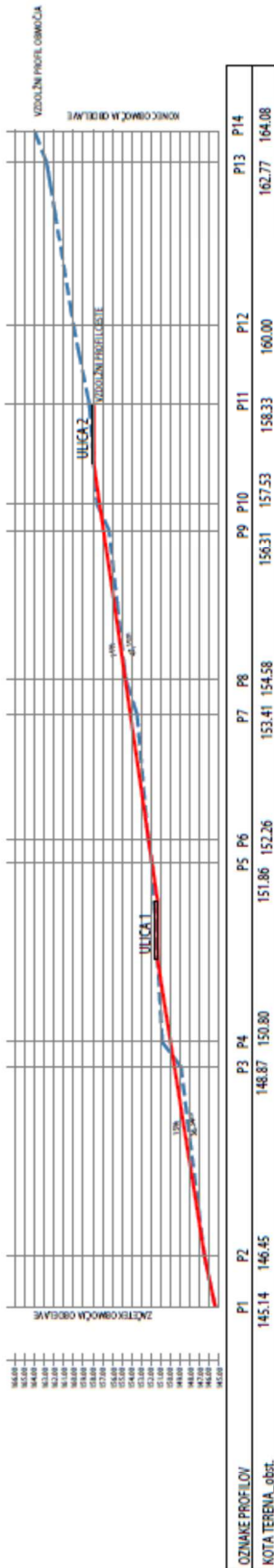


|                       |   |
|-----------------------|---|
| investitor / naročnik | TOMAZ BIZIAK, TOVARNISKA CESTA 3C, 5270 AJDOVŠČINA  |
| lokacija/objekt       | GRIVČE III NA JASI / DISPOZICIJA POZIDAVE           |
| vsebina lista         | VAROVALNI PASOVI, KOMUNALNI PRIKLJUČKI, PARCELACIJA |
| vrsta projekta        | IDZ   |
| št. projekta          | 26/2017 datum APRIL 2017 merilo 1:1000              |

|                          |                                    |             |
|--------------------------|------------------------------------|-------------|
| odgovorni vodja projekta | KATARINA FERIZOVIĆ gradbeni tehnik | ZAPS 9085   |
| odgovorni projektant     | VLADIMIR SLAMIC univ.dipl.inž.arh. | ZAPS 0753 A |
| projektant               | MATEJA PETRIČ univ.dipl.inž.arh.   |             |
|                          |                                    | št. lista 4 |

ARHITEKTURNO BIRO  
**NAČRT**

MATEJA PETRIČ s.p.  
 VIPAVSKA CESTA 4, 5270 AJDOVŠČINA  
 telefon: 031 603 897  
 e-mail: abnacrt@gmail.com



elementi za zakoličenje

| točka | x                | y              |
|-------|------------------|----------------|
| 21    | X = -415953.7072 | Y = 83710.9025 |
| 22    | X = -415957.3411 | Y = 83735.2433 |
| 23    | X = -415983.7628 | Y = 83716.0420 |
| 24    | X = -416006.2546 | Y = 83695.5607 |
| 25    | X = -416030.3185 | Y = 83681.8413 |
| 26    | X = -416054.5291 | Y = 83664.1411 |
| 27    | X = -416073.2336 | Y = 83650.4351 |
| 28    | X = -416125.7543 | Y = 83618.4261 |
| 29    | X = -416095.6888 | Y = 83641.1323 |
| 30    | X = -416071.5667 | Y = 83659.0183 |
| 31    | X = -416047.4685 | Y = 83676.8869 |
| 32    | X = -416023.2806 | Y = 83694.6336 |
| 33    | X = -415999.0757 | Y = 83712.3572 |
| 34    | X = -415978.6438 | Y = 83727.5681 |
| 35    | X = -415959.8328 | Y = 83740.8614 |
| 36    | X = -415981.8017 | Y = 83773.9718 |
| 37    | X = -416002.0369 | Y = 83759.5901 |
| 38    | X = -416021.0653 | Y = 83742.2426 |
| 39    | X = -416043.4093 | Y = 83721.9898 |
| 40    | X = -416063.4488 | Y = 83698.8612 |
| 41    | X = -416084.4621 | Y = 83676.5070 |
| 42    | X = -416107.8129 | Y = 83657.8950 |
| 43    | X = -416147.3471 | Y = 83633.4437 |

elementi za zakoličenje

| točka | x                | y              |
|-------|------------------|----------------|
| 1     | X = -415921.7157 | Y = 83664.4018 |
| 2     | X = -415962.2043 | Y = 83628.5309 |
| 3     | X = -415981.5150 | Y = 83610.0700 |
| 4     | X = -415992.0722 | Y = 83603.0816 |
| 5     | X = -416014.2168 | Y = 83584.0514 |
| 6     | X = -416036.8320 | Y = 83594.8707 |
| 7     | X = -416037.9013 | Y = 83614.0625 |
| 8     | X = -416013.5923 | Y = 83631.7025 |
| 9     | X = -415981.8641 | Y = 83655.1424 |
| 10    | X = -415945.6249 | Y = 83681.3794 |
| 11    | X = -415947.6851 | Y = 83687.5164 |
| 12    | X = -415979.9632 | Y = 83663.8338 |
| 13    | X = -416004.1511 | Y = 83646.0871 |
| 14    | X = -416028.3927 | Y = 83628.4134 |
| 15    | X = -416041.4526 | Y = 83618.8314 |
| 16    | X = -416068.0384 | Y = 83627.3429 |
| 17    | X = -416041.7697 | Y = 83646.6034 |
| 18    | X = -416017.5794 | Y = 83664.3676 |
| 19    | X = -415993.3987 | Y = 83682.0933 |
| 20    | X = -415971.0026 | Y = 83698.4667 |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| investitor / naročnik | TOMAZ BIŽIAK, TOVARNISKA CESTA 3C, 5270 AJDOVŠČINA |
| lokacija/objekt       | GRIVČE III NA JASI / DISPOZIČNA POZIDAVE           |
| vsebina lista         | VZDOLŽNI PROFIL OBMOČJA IN ZAKOLICBENE TOČKE       |
| vrsta projekta        | IDZ  |
| št. projekta          | 26/2017 datum APRIL 2017 merilo 1:500              |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| odgovorni vodja projekta | KATARINA FERIZOVIĆ gradbeni tehnik ZAPS 9085   |
| odgovorni projektant     | VLADIMIR SLAMIC univ.dipl.inž.arh. ZAPS 0753 A |
| projektant               | MATEJA PETRIĆ univ.dipl.inž.arh.               |



MATEJA PETRIĆ s.p.  
VIPAVSKA CESTA 4, 5270 AJDOVŠČINA  
telefon: 031 903 897  
e-mail: abnaocr@gmail.com

št. lista 5